Réf. Farde e-Assemblées : 2735962

N° OJ : **23**

Projet d'Arrêté - Conseil du 12/10/2026

**Objet :** Site "Marais".- Convention avec BNP Paribas Fortis.

Le Conseil communal,

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale ;

Vu le permis d'urbanisme du 4 avril 2022, portant les références 04/PFD/1780112, octroyé à la S.A. BNP Paribas Fortis (ci, après, BNPPF) et autorisant la rénovation de l'immeuble Marais existant et comprenant notamment la réalisation de deux patios intérieurs centraux d'apport de lumière du jour et l'ouverture du socle situé au rez-de-chaussée pour améliorer la relation de l'immeuble et son intégration dans son environnement immédiat ;

Vu le permis d'urbanisme modificatif délivré à BNPPF le 21 octobre 2024, portant les références 04/PFD/1937921, octroyé à BNPPF et autorisant la modification de l'immeuble, en particulier le rez-de-chaussée, le quai de livraison, les installations techniques, le 6eme étage et les autres adaptations ;

Considérant la volonté commune de la Ville de Bruxelles et de BNPPF de collaborer pour la réalisation des finitions et des revêtements des espaces publics ou accessibles au public ; qu'à cet effet, la Ville de Bruxelles et BNPPF concluront, par convention séparée, un accord portant sur la réalisation des revêtements ;

Considérant que le permis d'urbanisme modificatif relatif aux abords du site Marais portant les références 04/PFD/1964589 a été délivré à BNPPF par le Fonctionnaire délégué par notification du 21 août 2025 ;

Considérant que parmi ses conditions, ce permis prévoit la conclusion d'un engagement avec la Ville de Bruxelles concernant l'entretien des espaces publics sur sol privé ;

Considérant que le permis d'urbanisme relatif au réaménagement de la rue d'Argent et de la rue des Boiteux portant les références 04/PFD/1901601 a été délivré à la Ville de Bruxelles par le Fonctionnaire délégué par notification du 1er septembre 2025 ;

Vu le PPAS n°60-10 Place des Martyrs approuvé par l'arrêté de l'Exécutif bruxellois du 29 octobre 1992, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juin 2005 ;

Considérant que les prescriptions littérales et graphiques de ce PPAS prévoient la possibilité pour la Ville de prescrire pour cause d'utilité publique des zones de servitude de passage public sur sol privé dans les zones indiquées au plan, notamment rue du Persil et rue des Boiteux ; Qu'à cet effet, l'article 8.1 desdites prescriptions littérales prévoit la possibilité de conclure une convention entre la Ville et le propriétaire privé ;

Considérant qu'à la demande de la Ville, BNPPF a accepté de consentir les servitudes de passages publics sur sol privé, ainsi en outre, que les engagements (révocables) d'accessibilité au public, lesdites servitudes et lesdits engagements tels que décrits dans les dispositions ci-après de la présente convention qui en régissent les termes et modalités;

Considérant, par ailleurs, que dans le permis d'urbanisme dont elle était titulaire antérieurement, BNPPF disposait d'une aire de livraison pour camions située rue du Persil à laquelle, lors de son permis d'urbanisme du 4 avril 2022, elle a toutefois accepté de renoncer au profit de l'aménagement et de la relation de l'immeuble Marais avec l'espace public côté rue du Persil ;

Considérant que la renonciation audit quai de livraison situé rue du Persil a été consentie dans le but de se conformer au mieux au plan régional de développement durable (PRDD) adopté en juillet 2018, au plan régional de mobilité (Good Move) adopté en 2020 ainsi qu'au Schéma Directeur « Côteaux du Pentagone » ;

Qu'en considération de cette renonciation, BNPPF disposera d'une aire de livraison mutualisable rue des Boiteux dont le maintien fait l'objet d'une clause d'engagement de la Ville de Bruxelles ci-après ; considérant par ailleurs, que cette aire de livraison figure sur le plan d'implantation modifié repris au dossier de demande de permis modifié de la Ville et ayant fait l'objet du permis d'urbanisme délivré à la Ville de Bruxelles le 1er septembre 2025 tels que ci-dessus visés ; Que la présence de ce plan dans le dossier de la Ville est expressément relaté dans la motivation du permis d'urbanisme relatif aux abords du site Marais délivré à BNPPF le 21 août 2025 ;

Vu la localisation géographique du site Marais bordé par les rues des Boiteux, Marais et Persil ;

Vu le plan de reconnaissance des limites de propriété du site Marais portant la référence L01 (dossier n°2021.01.32) établi par le bureau des géomètres –experts Tensen & Huon ;

Vu la reconnaissance des limites de propriété du site Marais qui a fait l'objet d'une délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles du 17 octobre 2024 ;

Considérant qu'il s'indique de modifier la délimitation figurant dans la reconnaissance des limites de propriété du site Marais pour tenir compte de l'échange de propriétés à intervenir entre la Ville de Bruxelles et BNPPF au niveau de la rue des Boiteux dont il sera plus amplement question ci-après ;

Considérant qu'en date du 02/04/2026, le Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles a marqué son accord sur le principe de la désaffectation temporaire d'une partie de la rue du Persil et de la constitution d'un droit réel d'une durée égale à celle de la désaffectation temporaire sur une durée de 50 ans, qu'après mesurage, le canon est fixé à 13.864,64 €/an indexé chaque année; considérant que BNPPF avait au préalable marqué son accord sur cette proposition ; considérant que ce volet fera l'objet d'une procédure distincte de la présente convention ;

Vu la volonté de la Ville de Bruxelles et de BNPPF de collaborer ensemble pour harmoniser et coordonner leurs projets respectifs et prendre les engagements nécessaires ;

Considérant que ces engagements sont souscrits tant pour BNPPF elle-même que pour tous les ayants droits et ayants cause à tout titre en cas de mutation immobilière ou de constitution d'un droit réel portant sur le site Marais, et qu'à ce titre, seul le vocable « Propriétaire » sera utilisé pour désigner le redevable/bénéficiaire desdits engagements ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'adopter la convention en annexe ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

DECIDE :

Article unique : adopter la convention entre la Ville de Bruxelles et BNP Paribas Fortis.

Annexes :

Plan (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

Projet de procès-verbal de mesurage et de division établi par Tensen et Huon (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

Convention FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)