Réf. Farde e-Assemblées : 2630884

N° OJ : 32

Projet d'Arrêté - Conseil du 20/01/2025

Objet : Conclusion entre la Ville de Bruxelles et la SNCB d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans portant sur les parcelles appartenant à la SNCB, situées sous la jonction Nord-Midi à hauteur du point d'arrêt de Bruxelles-Chapelle, rue des Ursulines et rue des Brigittines.- Avenant.

Le Conseil communal,

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale ;

Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;

Considérant que le programme du contrat de quartier durable Jonction (2014 -2018) reprenait l'opération "subJONCTION" avec pour objectif de réhabiliter les locaux inoccupés de la gare de la Chapelle sous les voies de chemins de fer afin d'en faire un équipement culturel et un élément d'articulation entre les quartiers des Marolles et Stalingrad-Lemonnier et d'atténuer l'élément de rupture urbaine que constitue la Jonction ferroviaire Nord-Midi ;

Considérant que, conformément à l'affectation culturelle du bien prévue par le bail emphytéotique, le projet développé dans les zones B et C vise à réhabiliter les locaux inoccupés en espace socio-culturel multidisciplinaire dédié aux cultures urbaines (les arts plastiques, les musiques actuelles, l'architecture, la photographie, la sociologie et toutes formes d'expression en lien avec les cultures urbaines) ;

Considérant que le lieu s'articulera autour de plusieurs espaces spécifiques : une large zone d'accueil de type agora, une salle polyvalente, une salle d'exposition, une salle de conférence/workshop, un bar/foyer ouvert sur l'extérieur ainsi que des espaces de travail ;

Considérant qu'au travers de cette opération, la Ville souhaite soutenir la création en concevant un lieu en accord avec son histoire et sa situation géographique tout en favorisant les échanges avec l'associatif local, les habitants et les nombreuses institutions avoisinantes (les Brigittines, le Théâtre Les Tanneurs, les Archives de la Ville de Bruxelles, le Mont de Piété, Les Ateliers des Tanneurs, etc.) ;

Considérant que dans la continuité du Contrat de Quartier Durable Jonction, le projet ambitionne également d'améliorer le cadre de vie du quartier en le rendant plus accueillant et convivial, de transformer l'élément de rupture urbaine qu'est la jonction Nord-Midi en un véritable élément d'articulation entre les quartiers Marolles et Stalingrad/Lemonnier, d'activer et de renforcer l'espace public alentour ;

Considérant que "subJONCTION" est donc pensé pour devenir un réel espace de liens, spatiaux et sociaux, un lieu d'échanges et de cultures, à différentes échelles ;

Considérant que ces locaux, situés sous la jonction Nord-Midi à hauteur du point d'arrêt de Bruxelles-Chapelle, rue des Ursulines pour les n° 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21-23, et rue des Brigittines pour les n° 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, cadastrés Bruxelles 21ème division, section K, respectivement 251S, 251R, 251T, 251A2, 251Z, 251W, 251X, 251Y, 1478L, 1735P, 251N, 251V, 1478R, 1478S, 1478T, 1478Z, 1478Y sont actuellement propriété de la SNCB ;

Considérant que les parcelles ne sont pas reprises à l'inventaire des sols potentiellement pollués ;

Considérant que la Ville de Bruxelles et la SNCB ont convenu de réaliser un bail emphytéotique de 99 ans qui prendra cours à la date de signature de l'acte authentique ;

Considérant que la SNCB a proposé que la conclusion du bail emphytéotique se fasse pour un canon unique de 190.600,00 EUR, ce qui est bien moins que ce qui avait été estimé par le comité d'acquisition (à la demande de la Ville de Bruxelles) en date du 9 mars 2020 ;

Considérant que la Ville de Bruxelles a en date du 19 novembre 2018 adopté un protocole qui reprend les impositions d'Infrabel concernant les mesures de sécurité relatives à l'occupation des locaux situés sous les lignes ferroviaires stratégiques dans le cadre de l'opération 1.1 - « SubJONCTION » du Contrat de Quartier Durable Jonction ;

Considérant qu'il est à présent proposé de faire approuver un avenant à ce protocole qui précise l'article relatif à la protection incendie ;

Considérant que les crédits sont disponibles à l'article 76210/51054 du département Culture, Jeunesse, Sports et Loisirs du budget extraordinaire 2024 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestres et Echevins,

Arrête :

Article 1 : La conclusion entre la Ville de Bruxelles et la SNCB d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans portant sur les parcelles appartenant à la SNCB, situés sous la jonction Nord-Midi à hauteur du point d'arrêt de Bruxelles-Chapelle, rue des Ursulines pour les n° 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21-23, et rue des Brigittines pour les n° 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, cadastrés Bruxelles 21ème division, section K, respectivement 251S, 251R, 251T, 251A2, 251Z, 251W, 251X, 251Y, 1478L, 1735P, 251N, 251V, 1478R, 1478S, 1478T, 1478Z, 1478Y, pour le montant d'un canon unique de 190.600,00 EUR, est adoptée.

Article 2 : L'avenant au Protocole "Impositions de la s.a. Infrabel relatives à l'occupation de locaux situés sous les lignes ferroviaires stratégiques" du 17 janvier 2019, est adopté.

Article 3 : Le financement de la dépense par un emprunt, est adopté.

Annexes :

- Annexe 8 - Modalité financière détection incendie (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 1 - Plan d'emphytéose (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 6 - Places de parking (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 2 - Avenant au protocole FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 3 - Protocole sécurité signé FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 4 - Rapport de diagnostic (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 7 - Principe détection incendie (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 5 - Lettre Bruxelles Chapelle (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 9 - Plan des accès (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 10 - Schéma des limites d'entretien du revêtement de façade (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Annexe 11 - Projet de convention d'emphytéose FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)