AVENANT à la CONVENTION DE 1949

établie entre

1. LA VILLE DE BRUXELLES

et

2. LA DONATION ROYALE,

Représentée par monsieur Fabrice Carton, Administrateur délégué

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Planification et développement • Planning en ontwikkeling
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 30 20 - urb.planif.developpement@brucity.be• urb.planning.ontwikkeling@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

Préambule

En date du 29 juillet 1949 a été signée une convention entre la VILLE DE BRUXELLES et la DONATION ROYALE, visant des cessions réciproques de terrains et contenant des clauses relatives à l'urbanisation de la zone traversée par l'avenue des Croix de Feu.

Plus particulièrement,

L'article 5 du contrat initial tel que modifié par l'avenant du 3 décembre 2014, libellé comme suit :

Art. 5.- Il sera aménagé, le long de l'alignement Nord de l'avenue des Croix du Feu, pour le tronçon compris entre l'avenue des Croix de Guerre et la rue De Wand, une zone de recul grevée de la servitude non aedificandi, à savoir :

1°) d'une profondeur de 3,30 mètres depuis l'angle du pan coupé ouest de l'avenue des Croix de Guerre jusqu'à l'angle du pan coupé est de la rue de Heembeek ;

2°) d'une profondeur de six mètres depuis l'angle du pan coupé ouest de la rue de Heembeek jusqu'à l'angle du pan coupé est de l'avenue du Fusain ;

3°) d'une profondeur augmentant progressivement de six à huit mètres depuis l'angle du pan coupé ouest de l'avenue du Fusain jusqu'à l'angle du pan coupé est de l'avenue de l'Araucaria ;

4°) d'une profondeur de huit mètres à partir de l'angle du pan coupé ouest de l'avenue de l'Araucaria jusqu'à l'alignement de la rue De Wand.

Il y aura lieu, en ce qui concerne ces zones de recul, de respecter les conditions suivantes :

A – les zones de non-bâtisse seront aménagées en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou des rampes de plus de 0,08 m. par mètre vers la voie publique ;

B – le nu du mur des façades des constructions sera établi à la limite de la zone de recul ; en dehors des saillies fixes admises en vertu des prescriptions du titre XII du Règlement communal sur les bâtisses, la Ville pourra, si le caractère artistique de la construction à ériger le justifie, tolérer la construction d'avant-corps et de terrasses ; ces ouvrages devront satisfaire aux conditions générales suivantes :

a) ils ne pourront s'étendre sur plus des deux tiers de la largeur de la façade ;

b) leur saillie maximum ne pourra dépasser le quart de la profondeur de la zone de recul ;

c) latéralement, ils devront rester à une distance des propriétés voisines telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 0 m 60 des mitoyennetés ;

d) les marches des escaliers donnant accès au rez-de-chaussée et aux terrasses pourront être établies en dehors du gabarit latéral déterminé ci-dessus et avec une saillie supplémentaire de 0,75 m sur le maximum prescrit en b) ci-dessus.

C – Ces zones de recul seront, au fur et à mesure de l'achèvement des bâtisses ou de l'utilisation des terrains, clôturées à rue, suivant l'alignement décrété, sur toute la longueur, et latéralement sur toute la largeur de la zone, par une grille artistique métallique ajourée, reposant sur un soubassement en pierre ou en maçonnerie rejointoyée et présentant un caractère esthétique ;

D – La hauteur totale des dites clôtures, soubassement compris, ne pourra dépasser 1,8 m ; les plans des clôtures avec disposition des entrées devront être soumis à l'approbation de la Ville ; exceptionnellement, et avec l'agrément de la Ville, des pilastres et des entrées cochères pourront dépasser la hauteur maximum prévue ci-dessus.

E – Il sera interdit d'affecter la zone de recul à l'exercice d'un commerce, d'y placer des réclames de quelque nature, type ou dimensions qu'elles soient ; ces jardinets seront parfaitement entretenus en tous temps ; les plantations ne pourront dépasser une hauteur de 1,5 m sauf autorisation spéciale de la Ville.

F- Des caves à combustible ou à provisions pourront être établies dans le sous-sol des zones de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 0,60 m. à l'emplacement des plantations ; il pourra également y être aménagé des entrées de garages suivant plans et dispositions à agréer par la Ville. »

L'article 6 du contrat initial tel que modifié par les avenants des 21 juin 2012 et 3 décembre 2014, libellé comme suit :

Art.6.- Les constructions à ériger sur les terrains bordant l'alignement Nord de l'avenue des Croix du Feu seront jointives, c'est-à-dire construites l'une contre l'autre ; toutes les constructions devront avoir un réel caractère architectural et être en harmonie, notamment au point de vue de la hauteur de leur façade, avec l'esthétique générale du quartier ; elles devront comporter au moins un étage et un étage mansardé.

Les terrains propres à la bâtisse cédés par la DONATION ROYALE sont grevés des servitudes suivantes au profit du Parc Royal de Laeken :

1°) dans le secteur s'étendant entre le Pavillon Chinois et la rue de Heembeek, les bâtisses auront une hauteur maximum de 12,50 m. ;

2°) dans la partie de l'avenue des Pagodes située à front de l'avenue des Croix du Feu, soit entre la rue de la Balsamine et la rue de Heembeek, la hauteur des bâtisses pourra être portée à 15 m ;

3°) dans le secteur allant de la rue de Heembeek vers le canal, les bâtisses auront une hauteur maximum de 18 m ;

4°) les hauteurs indiquées ci-dessus sont comptées à partir de la corniche ;

5°) l'accès aux toitures n'est autorisé qu'en cas d'entretien ;

6°) Les toitures doivent avoir une pente raisonnable pour faciliter l'écoulement des eaux ; elles ne peuvent avoir pour but ou pour résultats d'augmenter indirectement la hauteur des bâtisses telle qu'elle est prévue ci-avant. Toutefois, un étage habitable mansardé peut être aménagé dans le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture ;

7°) les constructions érigées sur les terrains cédés en vertu du présent acte et situés à front des artères adjacentes à l'avenue des Croix du Feu, auront une hauteur maximum telle qu'aucune partie des bâtiments ne pourra dépasser un plan incliné à 30% coupant le plan d'alignement des façades de l'avenue des Croix du Feu à 12,5 m. de hauteur ;

8°) l'implantation des constructions et leur aspect décoratif devront être approuvés par la VILLE DE BRUXELLES et l'Administration de l'Urbanisme ;

9°) pour permettre d'apprécier si les projets de construction sont susceptibles d'être admis, les propriétaires soumettront à la VILLE DE BRUXELLES, préalablement à la demande d'autorisation de bâtir :

A – un plan d'ensemble à 5 mm par mètre figurant l'implantation de la construction dans la propriété ;

B – un plan à l'échelle de 1 centième indiquant l'aspect général des façades, accompagné, si besoin est, d'une figuration des constructions voisines et de la description des matériaux à mettre en œuvre ;

10°) il ne pourra être apporté ultérieurement aucune modification aux constructions sans l'autorisation expresse et par écrit de la VILLE DE BRUXELLES ;

11°) sur les terrains cédés en vertu du présent acte, aucun commerce ne pourra être installé dans les maisons à construire à front de l'avenue des Croix du Feu et aucune réclame n'y sera autorisée ; seront cependant autorisés les commerces, professions ou métiers s'exerçant en maisons dites « fermées » pour autant qu'ils ne nécessitent aucune marque extérieure autre qu'une plaque apposée sur la façade ou la grille du jardinet et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,3 sur 0,4 m

Les articles 7 à 13 du contrat initial libellés comme suit :

Art. 7.- Les terrains s'étendant entre l'avenue Van Praet et l'avenue des Croix du Feu, depuis le Pavillon Chinois jusqu'à la rue de Heembeek, figurée par une teinte verte au plan annexé aux présentes, seront réservés à des plantations décoratives ; les terrains dont il s'agit ne pourront recevoir aucune affectation.

Art. 8. – Les stipulations qui font l'objet des articles 5 , 6 et 7 ci-dessus, ont le caractère de servitudes établies au profit des fonds voisins appartenant à l'Etat ou la DONATION ROYALE, et spécialement de l'avenue Van Praet et du Parc Royal de Laeken ; elles frappent à la fois les terrains et les constructions qui y sont érigées.

En ce qui concerne les terrains destinés à la revente, la VILLE DE BRUXELLES s'engage à faire respecter par les acquéreurs les servitudes dont il s'agit.

Art. 9.- La propriété de tous les terrains à incorporer dans la grande voirie sera cédée gratuitement par la VILLE DE BRUXELLES à l'Etat, à la première demande de ce dernier.

Art. 10.- Par dérogation à l'art.4 ci-dessus, la DONATION ROYALE conserve la jouissance des terrains destinés à être incorporés dans la chaussée de Vilvoorde détournée ; toutefois, dès que la VILLE DE BRUXELLES devra en disposer, pour y faire exécuter des travaux d'utilité publique, elle en avisera l'administration de la DONATION ROYALE trois mois d'avance, avec prière de mettre ces terrains à sa disposition, débarrassés des installations qui s'y trouveraient encore.

Art. 11.- Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de première inscription d'office, pour quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Art. 12.- Les frais du présent acte sont à charge de la VILLE DE BRUXELLES.

Art. 13.- Après enregistrement et transcription, une expédition du présent acte et du plan y annexé, sera remis à la VILLE DE BRUXELLES pour lui servir de titre.

Compte tenu de la volonté exprimée par la VILLE DE BRUXELLES d'apporter les aménagements qui garantiront un développement harmonieux des terrains localisés entre la rue de Heembeek et la chaussée de Vilvorde, de permettre l'accès aux toitures plates, et d'autoriser l'aménagement de 2 étages habitables entre le dernier hourdis et la toiture, tout en préservant les intérêts de la DONATION ROYALE, de la VILLE DE BRUXELLES, et des habitants, il est convenu ce qui suit :

Entre :

1° la VILLE DE BRUXELLES, en exécution d'une décision du Conseil communal du …./…../2023, laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale, et représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent :

- Madame Ans PERSOONS, Échevine de l'Urbanisme et des Espaces publics,
- Monsieur Dirk LEONARD, Secrétaire de la Ville,

Soussignés de première part.

et :

2° La DONATION ROYALE, représentée par Monsieur Fabrice Carton, Administrateur délégué,

Soussigné de seconde part.

Article 1 :

L'article 5 du contrat initial modifié par l'avenant du 3 décembre 2014 est remplacé par le texte suivant :

Art. 5.- Il sera aménagé, le long de l'alignement Nord de l'avenue des Croix du Feu, pour le tronçon compris entre l'avenue des Croix de Guerre et la rue De Wand, une zone de recul grevée de la servitude non aedificandi, à savoir :

1°) d'une profondeur de 3,30 mètres depuis l'angle du pan coupé ouest de l'avenue des Croix de Guerre jusqu'à l'angle du pan coupé est de la rue de Heembeek ;

2°) d'une profondeur de six mètres depuis l'angle du pan coupé ouest de la rue de Heembeek jusqu'à l'angle du pan coupé est de l'avenue du Fusain ;

3°) d'une profondeur augmentant progressivement de six à huit mètres depuis l'angle du pan coupé ouest de l'avenue du Fusain jusqu'à l'angle du pan coupé est de l'avenue de l'Araucaria ;

4°) d'une profondeur de huit mètres à partir de l'angle du pan coupé ouest de l'avenue de l'Araucaria jusqu'à l'alignement de la rue De Wand.

Il y aura lieu, en ce qui concerne ces zones de recul, de respecter les conditions suivantes :

A – les zones de non-bâtisse seront aménagées en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou des rampes de plus de 0,08 m. par mètre vers la voie publique ;

B – le nu du mur des façades des constructions sera établi à la limite de la zone de recul ; en dehors des saillies fixes admises en vertu des prescriptions du titre XII du Règlement communal sur les bâtisses, la Ville pourra, si le caractère artistique de la construction à ériger le justifie, tolérer la construction d'avant-corps et de terrasses ; ces ouvrages devront satisfaire aux conditions générales suivantes :

a) ils ne pourront s'étendre sur plus des deux tiers de la largeur de la façade ;

b) leur saillie maximum ne pourra dépasser le quart de la profondeur de la zone de recul ;

c) latéralement, ils devront rester à une distance des propriétés voisines telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 0 m 60 des mitoyennetés ;

d) les marches des escaliers donnant accès au rez-de-chaussée et aux terrasses pourront être établies en dehors du gabarit latéral déterminé ci-dessus et avec une saillie supplémentaire de 0,75 m sur le maximum prescrit en b) ci-dessus.

C – [Pour le tronçon compris entre la rue de Heembeek et la rue De Wand], ces zones de recul seront, au fur et à mesure de l'achèvement des bâtisses ou de l'utilisation des terrains, clôturées à rue, suivant l'alignement décrété, sur toute la longueur, et latéralement sur toute la largeur de la zone, par une grille artistique métallique ajourée, reposant sur un soubassement en pierre ou en maçonnerie rejointoyée et présentant un caractère esthétique ;

D – la hauteur totale des dites clôtures, soubassement compris, ne pourra dépasser 1,8 m ; les plans des clôtures avec disposition des entrées devront être soumis à l'approbation de la Ville ; exceptionnellement, et avec l'agrément de la Ville, des pilastres et des entrées cochères pourront dépasser la hauteur maximum prévue ci-dessus.

E – [Pour le tronçon compris entre la rue de Heembeek et la rue De Wand], il sera interdit d'affecter la zone de recul à l'exercice d'un commerce, d'y placer des […] [enseignes ou publicités] de quelque nature, type ou dimensions qu'elles soient ; ces jardinets seront parfaitement entretenus en tous temps ; les plantations ne pourront dépasser une hauteur de 1,5 m sauf autorisation spéciale de la Ville.

F- des caves à combustible ou à provisions pourront être établies dans le sous-sol des zones de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 0,60 m. à l'emplacement des plantations ; il pourra également y être aménagé des entrées de garages suivant plans et dispositions à agréer par la Ville. »

Article 2 :

L'article 6 du contrat initial, tel que modifié par les avenants des 21 juin 2012 et 3 décembre 2014 est remplacé par le texte suivant :

Art.6.- Les constructions à ériger sur les terrains bordant l'alignement Nord de l'avenue des Croix du Feu [, pour le tronçon compris entre la rue de Heembeek et la rue De Wand,] seront jointives, c'est-à-dire construites l'une contre l'autre ;

[Art.7.- Sur les terrains propres à la bâtisse cédés par la DONATION ROYALE,] toutes les constructions devront avoir un réel caractère architectural et être en harmonie, notamment au point de vue de la hauteur de leur façade, avec l'esthétique générale du quartier […] ;

[Ces terrains] […] sont grevés des servitudes suivantes au profit du Parc Royal de Laeken :

1°) dans le secteur s'étendant entre le Pavillon Chinois et la rue de Heembeek, les bâtisses auront une hauteur maximum de 12,50 m. ;

2°) dans la partie de l'avenue des Pagodes située à front de l'avenue des Croix du Feu, soit entre la rue de la Balsamine et la rue de Heembeek, la hauteur des bâtisses pourra être portée à 15 m ;

3°) dans le secteur allant de la rue de Heembeek vers le canal, les bâtisses auront une hauteur maximum de 18 m ;

4°) les hauteurs indiquées ci-dessus sont comptées à partir de la corniche ;

[…]

[5°)] les constructions érigées sur les terrains cédés en vertu du présent acte et situés à front des artères adjacentes à l'avenue des Croix du Feu, auront une hauteur maximum telle qu'aucune partie des bâtiments ne pourra dépasser un plan incliné à 30% coupant le plan d'alignement des façades de l'avenue des Croix du Feu à 12,5 m. de hauteur ;

[6°) A. Pour les toitures en pente, maximum deux étages habitables peuvent être aménagés dans le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture. En outre, si les constructions ont atteint la hauteur maximum prévue aux points 1°, 2°, 3° ou 5° ci-avant, le second étage habitable sous pente ne pourra être éclairé qu'au moyen de fenêtres de toit non orientées vers le Domaine Royal ;

B. Pour les immeubles à toiture plate, si les constructions ont atteint la hauteur maximum prévue aux points 1°, 2° ou 3° ci-avant, un seul étage habitable supplémentaire peut être autorisé, à condition qu'il soit établi à au moins 1,2 m en retrait sur l'alignement des façades de couronnement, et dans le respect de la hauteur maximum prévue au point 5° ci-avant ;

7°) l'accès aux toitures, terrasses et balcons n'est autorisé qu'en cas d'entretien ou pour autant qu'il n'y ait pas de vue sur le Domaine Royal] ;

8°) l'implantation des constructions et leur aspect décoratif devront être approuvés par la VILLE DE BRUXELLES et l'Administration de l'Urbanisme [1] ;

9°) pour permettre d'apprécier si les projets de construction sont susceptibles d'être admis, les propriétaires soumettront à la VILLE DE BRUXELLES, […] [dans le cadre de] la demande d'autorisation de bâtir :

A. Un plan d'ensemble à 5 mm par mètre figurant l'implantation de la construction dans la propriété ;

B. Un plan d'échelle de 1 centième indiquant l'aspect général des façades, accompagné, si besoin est, d'une figuration des constructions voisines et de la description des matériaux à mettre en œuvre ;

[C. Tout document démontrant qu'aucune vue sur le Domaine Royal n'existe au regard des prescriptions précitées.]

10°) Il ne pourra être apporté ultérieurement aucune modification aux constructions sans l'autorisation expresse et par écrit de la VILLE DE BRUXELLES ;

---

[1] Département Développement Urbain.

11°) Sur les terrains cédés en vertu du présent acte [, au niveau du tronçon compris entre la rue de Heembeek et la rue De Wand], aucun commerce ne pourra être installé dans les maisons à construire à front de l'avenue des Croix du Feu et aucune […] [enseigne ou publicité] n'y sera autorisée ; seront cependant autorisés les commerces, professions ou métiers s'exerçant en maisons dites "fermées" pour autant qu'ils ne nécessitent aucune marque extérieure autre qu'une plaque apposée sur la façade ou la grille du jardinet et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,30 sur 0,40 m.

[Sur les terrains cédés en vertu du présent acte, au niveau du tronçon compris entre la rue de Heembeek et la chaussée de Vilvorde, des activités économiques pourront être autorisées au sein des socles des bâtisses à construire. Les enseignes ou publicités associées à l'enseigne seront autorisées pour autant qu'elles soient en harmonie avec l'esthétique générale du quartier et qu'elles respectent les dispositions s'y rapportant dans le Règlement Régional d'Urbanisme. La VILLE DE BRUXELLES est responsable du bon respect de ces dispositions.]

Article 3 :

Les articles 7 à 13 du contrat initial sont adaptés en articles 8 à 14 comme suit :

Art. […] [8].- Les terrains s'étendant entre l'avenue Van Praet et l'avenue des Croix du Feu, depuis le Pavillon Chinois jusqu'à la rue de Heembeek, figurée par une teinte verte au plan annexé aux présentes, seront réservés à des plantations décoratives ; les terrains dont il s'agit ne pourront recevoir aucune affectation.

Art. […] [9].- Les stipulations qui font l'objet des articles […] [5 à 8] ci-dessus, ont le caractère de servitudes établies au profit des fonds voisins appartenant à l'Etat ou la DONATION ROYALE, et spécialement de l'avenue Van Praet et du Parc Royal de Laeken ; elles frappent à la fois les terrains et les constructions qui y sont érigées.

En ce qui concerne les terrains destinés à la revente, la VILLE DE BRUXELLES s'engage à faire respecter par les acquéreurs les servitudes dont il s'agit.

Art. […] [10].- La propriété de tous les terrains à incorporer dans la grande voirie sera cédée gratuitement par la VILLE DE BRUXELLES à l'Etat, à la première demande de ce dernier.

Art. […] [11].- Par dérogation à l'art.4 ci-dessus, la DONATION ROYALE conserve la jouissance des terrains destinés à être incorporés dans la chaussée de Vilvoorde détournée ; toutefois, dès que la VILLE DE BRUXELLES devra en disposer, pour y faire exécuter des travaux d'utilité publique, elle en avisera l'administration de la DONATION ROYALE trois mois d'avance, avec prière de mettre ces terrains à sa disposition, débarrassés des installations qui s'y trouveraient encore.

Art. […] [12].- Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de première inscription d'office, pour quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Art. […] [13].- Les frais du présent acte sont à charge de la VILLE DE BRUXELLES ;

Art. […] [14].- Après enregistrement et transcription, une expédition du présent acte et du plan y annexé, sera remis à la VILLE DE BRUXELLES pour lui servir de titre.

Article 4 :

Ces modifications se font sans préjudice du plan annexé à la Convention de 1949. Cependant, les alignements et le découpage des ilots suivent toutefois les plans d'alignement en vigueur.

Fait et passé à Bruxelles, le ..../..../2023

En autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chacune des parties en retenant le sien.

Pour la VILLE DE BRUXELLES :

par le Collège,

Le Collège,

Dirk LEONARD,
Secrétaire de la Ville.

Ans PERSOONS, Échevine de l'Urbanisme et des Espaces publics.

Pour la DONATION ROYALE : lu et approuvé,

Fabrice CARTON,
Administrateur délégué a.i.