

Convention de passage public sur sol privé relative à la connexion entre le sentier Kempendelle et la rue du Witloof à Haren

ENTRE :

-La Ville de Bruxelles, représentée par le collège des Bourgmestre et échevins, au nom duquel agissent Monsieur Dirk Léonard, secrétaire communal et Madame Anaïs Maes, échevine du Développement urbain, en exécution de la décision prise par le conseil communal en date du ..avril 2024, laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale,

ci-après dénommée « la Ville de Bruxelles » ;

ET :

-La SA Pallet, dont le siège social est établi Cortenbachplein 8 bus 101 à 2800 Malines, représentée par Monsieur Thomas de Jong, administrateur

ci-après dénommée « le développeur » ;

ci-après dénommées conjointement « les parties ».

PREAMBULE :

-Le 14 septembre 2023, le développeur a introduit auprès de la Région de Bruxelles-Capitale une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la réalisation de 5 bâtiments comportant 20 unités et destinées à des activités productives de petites et moyennes entreprises, rue de la Petite Métrologie à 1130 Haren (REF : 04PFD 1908 176- M 1107/2023).

-Les parcelles visées font l'objet d'une procédure d'acquisition par le développeur auprès de l'ASBL Ecole des Etoiles, propriétaire actuel.

-Le site du projet est localisé à quelques mètres de la Région flamande et du nouveau centre pénitencier de Haren.

-Il est opportun que ce nouveau projet s'inscrive dans le schéma directeur de Haren, approuvé le 22 septembre 2014 par le conseil communal de la Ville de Bruxelles.

Un des principaux objectifs applicable à la zone est le développement d'un réseau d'itinéraires piétons et cyclables à travers Haren (action n°1.3).

Le 25 janvier 2018, le collège de la Ville de Bruxelles a approuvé le principe de la réalisation d'un programme de valorisation des sentiers et chemins de Haren.

A cette même date, le collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles a également approuvé la carte du maillage à développer. Celle-ci renseigne les chemins et sentiers existants et indique les intentions de la Ville en termes de connexions souhaitées, de manière à créer un réseau piéton et cycliste performant.

Ainsi, le projet du développeur jouxte le tracé de la connexion souhaitée (n°57 – carte du maillage à développer), telle qu'approuvée par le collège échevinal le 16 mai 2019.

-Cette nouvelle connexion à créer relie le sentier vicinal Kempendelle, qui a été déplacé et élargi à 4 mètres pour la réalisation du contournement de la prison de Haren, à la rue du Witloof.

-La présente convention est établie en vue d'encadrer l'aménagement et la gestion de ce nouveau passage public sur sol privé reliant le Kempendelle et la rue du Witloof ainsi que de préciser les droits et obligations de chaque partie.

Ensuite de quoi,

EST CONVENU :

Article 1- Servitude de passage public sur domaine privé

Il est établi, pour cause d'utilité publique, une servitude de passage public sur domaine privé dans la zone indiquée en rouge au plan, le long de la limite de la parcelle cadastrale 479 D (ci-après « la zone de passage public sur sol privé ») (annexe 1).

Les zones de passage public sur sol privé constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790.

La Ville de Bruxelles y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour en assurer la sécurité publique et la tranquillité publique. Tous les services publics ont librement accès aux zones de passage publics.

La zone de passage public sur sol privé est réservée exclusivement à la circulation cyclopiétonne et, occasionnellement, aux véhicules de pompiers, de secours et de police ou d'autres services publics ou de tiers auxquels l'accès est rendu nécessaire.

Tout stationnement ou parking y est interdit.

Article 2- Aménagement de la zone de passage public

Le développeur aménagera, à ses frais, l'assiette de la zone de passage public conformément au vade-mecum sur les sentiers et chemins de Haren (fiche sentier-inter quartier urbain), dans le délai de mise en œuvre du permis d'urbanisme (Réf. :04PFD 1908176-M1107/2023) et, plus particulièrement, après la réalisation de l'égouttage sur la zone de passage public.

Une fondation drainante de pierres concassées 7/14 d'une épaisseur de 25 cm (résistance de pression de 35 MPa) est aménagée sous la zone.

Le matériau utilisé est un revêtement semi-dur de type « Ko-Mex » anthracite d'une épaisseur de 5 cm, recouvert d'une couche de lave 0/16 d'une épaisseur de 3 cm.

La largeur totale de la zone de passage public est fixée à minimum 3,4 m, dont une bordure de plantations (herbe ou haie) de part et d'autre, laissant un passage libre du chemin cyclopiéton de 2,5 m.

Le développeur installera, à ses frais, un dispositif de type « bloc de roche » pour empêcher l'accès de véhicules sur le chemin. Ce dispositif est situé à la limite de la zone de passage public, du côté de la rue du Witloof.

Le développeur pourvoira, à ses frais, à la construction éventuelle de toutes installations de service public tels que égouts, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité...rendus nécessaires pour l'aménagement de la zone de passage public ou pour son projet immobilier.

Article 3- Gestion, entretien et réparations

La Ville de Bruxelles assumera, à ses frais, l'entretien en termes de propreté de la zone de passage public sur sol privé.

La conservation et l'entretien des plantations de la zone sont à charge de la Ville de Bruxelles.

Les réparations habituelles du chemin sont à charge du développeur.

Dans la mesure où des installations d'égouttage (collecteur) sont situées sous l'assiette de la zone de passage public sur sol privé, le développeur se charge, à ses frais, de les entretenir, de les réparer ainsi que de remettre le chemin en état après de telles interventions.

Le développeur s'engage à laisser libre accès à la zone de passage public sur sol privé 24H/24H et 7 jours/7 jours.

Article 4- Responsabilité

Sans préjudice de l'application des règlements de police, la Ville de Bruxelles garantira le développeur contre tout recours de tiers basé sur un manquement lié à l'obligation d'entretien de la zone de passage public, à l'exclusion d'un dommage survenu à la suite d'une non réparation du chemin ou du système d'égouttage placé sous l'assiette du chemin.

Article 5- Débiteurs des obligations du développeur

Le développeur imposera les termes de la présente convention à tous ses ayants-droits éventuels. A cet effet, il veillera à ce que lors de toute cession éventuelle du permis d'urbanisme ou de toute mutation immobilière, le texte en soit inséré dans chaque acte de cession ou translatif de droit réel de tout ou partie de la propriété.

Article 6- Droit applicable

La présente convention est soumise au droit belge. Tout litige y afférent ressortira exclusivement de la compétence des cours et tribunaux de Bruxelles.

Article 7- Prise d'effet et condition suspensive

La présente convention prend effet à sa signature et sous la condition suspensive de la délivrance du permis d'urbanisme référencé 04PFD 1908 176 – M 1107/2023.

Signé à Bruxelles, en deux exemplaires, chacune des parties retenant le sien, le...

-Pour la Ville de Bruxelles,

Dirk Léonard,

Anaïs Maes,

Secrétaire communal

Echevine du Développement urbain

-Pour la SA Pallet,

Thomas de Jong,

Administrateur

Annexe 1- plan