

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation

séance du 19/11/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28786

Chaussée de Bruxelles 221 - 227

**Régulariser les travaux exécutés non-conformément au permis référencé
07/PFU/646192 visant à réaménager et remettre aux normes le Stade Marien**

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Étaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 05/10/2024 au 03/11/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;~~

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de sports ou de loisirs de plein air, et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Forest ;

Considérant que le bien se situe au sein du site classé du Parc Duden (AR du 26/10/1973) ; que le Stade sportif Joseph Marien est classé comme monument (AR du 11/02/2010) ;

Considérant que le périmètre d'intervention est situé en « continuité verte » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Considérant qu'une mise en demeure a été adressée à la Royale Union Saint-Gilloise suite à une visite du contrôleur régional en date du 17/03/2022 constatant des infractions urbanistiques sur le site du Stade Marien (INF/1841209) ; que les infractions urbanistiques consistent en la réalisation et/ou le maintien de travaux exécutés non-conformément au permis d'urbanisme référencé 07/PFU/646192 délivré le 19/01/2018 ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que l'objet de la demande consiste à régulariser les travaux exécutés non-conformément au permis référencé 07/PFU/646192 visant à réaménager et remettre aux normes le Stade Marien ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription 0.3 du PRAS : « Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) » ;
- application de l'article 175/20 du CoBAT : « Rapport d'incidences - MPP - Enquête de 30 jours » ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS : « Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine » ;
- application de l'article 207§3 du CoBAT : « Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) » ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 05/10/2024 au 03/11/2024 ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions rendu par la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 21/08/2024 (réf. FRT20060_PUN_729_Stade Marien_D1B), libellé comme suit :

« (...) Remarques générales

La CRMS prend acte des justifications avancées par le règlement de la Pro League motivant quasi toutes les infractions qui ont été constatées. De manière générale, elle regrette que les impositions liées à l'évolution de la RSUG ont été appliquées au moyen d'interventions ponctuelles et effectuées dans l'urgence et sans approche globale permettant de répondre à la fois à ces nouvelles exigences sportives et à un objectif de valorisation du stade Marien et ses abords. Les nouvelles interventions et ajouts ont été réalisés pour des raisons essentiellement fonctionnelles sans prise en considération de la dimension paysagère du site, ce qui est d'autant plus regrettable que le parc confère au stade un véritable écrin à l'ambiance très particulière qu'il convient de valoriser, voire de renforcer.

La Commission constate que le stade Marien atteint aujourd'hui ses limites en terme de développement (comme cela a été le cas pour d'autres stades situés dans des parcs classés, tel le Sporting d'Anderlecht au parc Astrid ou le stade du parc Josaphat à Schaerbeek). L'aspect disparate, le manque de cohérence et de qualité des aménagements récents ainsi que la perte de qualité paysagère et la dégradation des plantations existantes (certains arbres sont déjà morts et d'autres en souffrance, notamment en lisière du stade et dans la zone limitrophe dans le parc) ont pu être constatés par la CRMS lors d'une visite sur place.

Face à cette situation qui n'est valorisant ni pour le patrimoine, ni pour le club et les visiteurs, ni pour le quartier et les riverains, la question du déménagement du stade vers un lieu mieux approprié au profit d'une utilisation du stade Marien plus en phase avec ses caractéristiques et son environnement est certainement une piste à creuser.

La CRMS attire dès lors l'attention du RUSG et de toutes les instances concernées par sa gestion sur le fait que la future évolution du club devrait impérativement tenir compte de la particularité du stade Marien qui est « niché » dans un parc classé, avec ce que cela induit d'avantages et de restrictions sur le plan patrimonial. Des interventions ne contribuant pas à la conservation et à la valorisation du site et ses infrastructures classées et ne cadrant pas dans une vision globale qui engloberait une approche patrimoniale et paysagère ne pourront plus être admises. Dans cette perspective et si le permis de 2018 était prolongé, la CRMS demande de mettre les prochaines années à profit pour développer une vision globale sur le stade et ses abords à traduire dans un schéma directeur permettant la revalorisation globale du stade Marien tout en y intégrant la dimension paysagère comme un des fondements de son développement. Un tel outil permettra de repenser les nécessités du club de façon durable et respectueuse du patrimoine tout en procédant à la disparition des dispositifs temporaires et peu qualitatifs. Des concertations en amont avec les différents acteurs, notamment du patrimoine, et l'association d'un paysagiste qualifié seront dans ce cadre essentielles.

Avis sur les travaux réalisés non conformément au permis 07/PFU/64192 délivré le 19/01/2018

En l'attente d'un tel schéma directeur et afin de permettre à la RUSG de continuer à fonctionner les prochaines années avant qu'une solution plus durable et adéquate puisse être dégagée, la CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions sur la régularisation des interventions non conformes au permis de 2018, à condition de les intégrer dans la réflexion globale du futur aménagement et développement du club.

Dans le cadre d'un projet global de revalorisation du stade, la totalité des modules préfabriqués seront amenés à disparaître et leur fonction intégrée dans un projet qualitatif. Leurs surfaces seront également comptabilisées dans les 20 % acceptables de l'ensemble des surfaces.

En l'attente de cette démarche globale et afin de permettre au club de continuer à fonctionner, la CRMS ne fait pas l'impasse sur la régularisation qui fait l'objet de la présente demande pour autant que l'impact visuel des interventions soit atténué et que l'intégration paysagère des installations soit améliorée et rendue plus cohérente, notamment en renforçant la végétation dans les zones concernées. Les propositions qui seront formulées en ce sens devront être soumises à l'approbation préalable de la DPC.

Sous cette condition générale et celles énumérées ci-dessous, la CRMS ne s'oppose pas à la régularisation des interventions suivantes :

- les deux modules préfabriqués (sanitaires PMR et chaufferie gazon) superposés à gauche de la tribune nord (au pied du talus) : ceux-ci s'intègrent dans le relief mais sont très visibles depuis l'espace public. La CRMS ne s'oppose pas à leur régularisation mais demande de renforcer les plantations du talus de cette zone dans le prolongement des gradins pour améliorer l'intégration des préfabriqués dans le site et dans l'espace public, également de part et d'autre du nouvel escalier en béton (Points 1c, 1d).
- La réalisation d'un nouveau chemin en béton servant de sortie de secours vers la chaussée de Bruxelles et situé à l'arrière de la tribune nord, côté gauche (point 1.e) : Le chemin a bien fait l'objet d'une demande de permis, toutefois il a été remanié dans sa trajectoire pour implanter les pavillons et suite aux modifications de profil de la tribune nord (adaptation des containers, escalier en béton). Son revêtement est en béton et non en dallage comme prévu initialement. La matérialité du chemin a été modifiée afin de garantir une meilleure sécurité lors de l'intervention des secours. La CRMS ne s'oppose pas à la régularisation mais demande que ce tronçon soit accommodé de plantations afin de mieux l'intégrer au site.

- L'implantation et la disposition des modules préfabriqués composant les pavillons P1 (infirmerie et sanitaires) et P2 (bureaux et sanitaires) sur le haut du talus : Les modules composant le pavillon P1, initialement prévus à gauche de la tribune nord au même niveau que le terrain, ont été remontés sur la 'bute' à l'arrière des gradins. De leur côté, les modules composant le pavillon P2, situés à droite de la tribune sud, ont été orientés de manière différente (parallèlement à l'alignement) que celle prévue aux plans initiaux (points 2a). La CRMS ne s'oppose pas à cette nouvelle implantation mais demande que des plantations soient réalisées pour améliorer l'interface entre le stade et l'espace public.
- Au niveau du pavillon P4, situé derrière la tribune est, un troisième module préfabriqué a été ajouté aux deux initialement autorisés par le permis. Cette disposition limite l'encombrement aux abords de la Villa Mosselman (point 2b). La CRMS adhère à cette implantation mais demande que des plantations complémentaires améliorent la qualité et la cohérence de cet espace.
- L'implantation des gradins des nouvelles tribunes nord et sud, ainsi que de leurs escaliers d'accès, ne sont pas conformes aux plans approuvés, la tribune sud ayant notamment été étendue à proximité de la villa Mosselman qui se situe dans le parc Duden (point 2c). La CRMS ne remet pas en question la disposition spatiale des gradins liée à un nombre de sièges déterminé par la Pro League mais demande qu'un effort soit réalisé pour requalifier les espaces destinés aux plantations, notamment aux abords immédiats de la Villa Mosselman, en plantant des arbres à haute tige pour y reconstituer un écran de verdure.
- L'implantation de la nouvelle grille visant à clôturer l'ensemble du site n'est pas conforme aux plans approuvés. Elle a été disposée sur la limite de propriété alors que le plan modificatif approuvé du 21/12/2017 prévoyait expressément un déplacement de celle-ci en deux endroits en vue de la rapprocher du chemin périphérique d'évacuation (point 2d). Cette adaptation est liée au remaniement de cette zone (voir ci-avant les points 1c, 1d et 1e) qui a également permis le placement de la tente VIP (voir avis FRT20060_729_PUN_Stade Marien_D1A du 21/08/2024). La CRMS n'a pas d'objection mais demande de retravailler de manière qualitative les abords de cette zone en y renforçant les plantations.
- Les « coursives » périphériques aménagées derrière les tribunes ont été réalisées au moyen d'un revêtement continu en béton imperméable en lieu et place d'un dallage garantissant la perméabilité (point 2e). La CRMS ne s'oppose pas à cette modification justifiée par les services de secours pour des raisons de sécurité mais demande de mieux l'intégrer par le renforcement des plantations à déterminer sur l'ensemble de son tracé. »

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement Division Autorisations et Partenariats daté du 01/09/2024 (réf. FOR_AI_NAT_StadeMarien_Régul-2024) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) daté du 24/10/2024 (réf. T.1996.1114/43) ;

Vu l'avis d'Access And Go daté du 04/10/2024 ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le parc Duden est un site classé bruxellois d'environ 24 hectares au relief varié, situé dans la commune de Forest, sur le flanc droit de la vallée de la Senne et au sud du parc de Forest ;

Considérant que le parc abrite plusieurs bâtiments (un ancien château qui accueille aujourd'hui des locaux des deux plus anciennes écoles de cinéma de Belgique, la villa dite 'Mosselman', une conciergerie...) ainsi que le stade Joseph Marien dont la façade à rue, les façades latérales, la salle VIP et le hall d'entrée principal sont classés comme monument et où ont lieu notamment les matchs de championnat de la Royale Union Saint-Gilloise (RUSG) ;

OBJECTIFS DU PROJET

Considérant que l'objectif du projet est de répondre à des normes et besoins (sécurité et confort) pour l'accueil des joueurs, visiteurs et staffs suite à la montée du club en division 1B ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Le placement de deux modules préfabriqués complémentaires, disposés l'un sur l'autre et situés à gauche de la tribune Nord ;
- La construction d'un escalier en béton composé de deux volées, de respectivement onze et quinze marches, situé à gauche de la tribune Nord ;
- La réalisation d'un nouveau chemin en béton servant de sortie de secours vers la chaussée de Bruxelles et situé à l'arrière de la tribune Nord, côté gauche ;
- Une nouvelle implantation et disposition des modules préfabriqués composant les pavillons n°1 (infirmierie et sanitaires) et n°2 (bureaux et sanitaires) :
 - o Les modules composant le pavillon n°1, initialement prévus à gauche de la tribune Nord au même niveau que le terrain, ont été remontés sur la 'bute' à l'arrière des gradins ;
 - o Les modules composant le pavillons n°2, situés à droite de la tribune Sud, ont été orientés de manière différente (parallèlement à l'alignement) ;
- Au niveau du pavillon n°4, situé derrière la tribune Est, un troisième module préfabriqué a été ajouté aux deux initialement autorisés par le permis 07/PFU/646192 ;
- Une nouvelle implantation des gradins des nouvelles tribunes Nord et Sud, ainsi que de leurs escaliers d'accès ; la tribune Sud a été étendue à proximité de la villa Mosselman ;
- Une nouvelle implantation de la grille visant à clôturer l'ensemble du site : cette dernière a été disposée sur la limite de propriété alors que le plan modificatif approuvé du 21/12/2017 prévoyait expressément un déplacement de celle-ci en deux endroits en vue de la rapprocher du chemin périphérique d'évacuation ;
- Les « coursives » périphériques aménagées derrière les tribunes ont été réalisées au moyen d'un revêtement continu en béton imperméable en lieu et place d'un dallage garantissant la perméabilité ;

MOTIVATION

Considérant l'aspect réglementaire et stratégique de la zone ;

Considérant que les infrastructures du stade se situent en bordure directe du parc Duden, parc classé à l'inventaire du patrimoine et accessible au public ;

Considérant que les impositions liées à l'évolution de la RSUG ont été appliquées au moyen d'interventions ponctuelles et effectuées dans l'urgence et sans approche globale permettant de répondre à la fois à ces nouvelles exigences sportives et à un objectif de valorisation du stade Marien et ses abords ;

Considérant que la future évolution du club devrait impérativement tenir compte de la particularité du stade Marien situé dans un parc classé, avec ce que cela induit d'avantages et de restrictions sur le plan patrimonial ;

Considérant par ailleurs les installations du stade se situent au sein de zones B et C de la carte d'évaluation biologique et au sein d'une zone de développement du réseau écologique bruxellois ; qu'une réflexion particulière devra également être menée dans les choix des espèces pour les projets de végétalisation en visant des espèces locales et non envahissantes, ayant des fonctions favorables pour la petite faune (abri, nourriture...) ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre les prochaines années à profit pour développer une vision globale sur le stade et ses abords à traduire dans un schéma directeur permettant la revalorisation globale du stade Marien tout en y intégrant la dimension paysagère comme un des fondements de son développement ; qu'un tel outil permettra de repenser les nécessités du club de façon durable et respectueuse du patrimoine tout en procédant à la disparition des dispositifs temporaires et peu qualitatifs ;

Considérant qu'il s'agira d'intégrer dans la réflexion globale du futur aménagement et développement du club la totalité des modules préfabriqués dans un projet qualitatif ; que ces modules seront comptabilisés dans les 20 % acceptables de l'ensemble des surfaces ; que l'impact visuel devra être atténué par l'intégration paysagère des installations en renforçant la végétation

dans les zones concernées ; que ce renforcement végétal sera également l'occasion de renforcer l'intérêt écologiques des aménagements ;

Considérant l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 21/08/2024 ;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis conforme émis par la CRMS ;

Considérant que le module préfabriqué du bas, c'est-à-dire des WC pour personnes à mobilité réduite, était prévu dans les travaux et fait partie de la présente demande de modification ; que le module haut a été ajouté par le locataire, la RUSG, afin d'y abriter une installation de chauffage pour la pelouse ; que ce second module est donc repris dans la demande de régularisation y afférent (référence 07/PFU/1949143) ;

Considérant que, suite au relevé du terrain existant sur place, et ce, après l'enlèvement des restes des anciennes tribunes, un léger affaissement des terres s'est produit ; que des adaptations ont donc dû être réalisées dans le profilage des nouvelles tribunes ; que la « coursive » se retrouve alors plus haute, au point de culminance du talus ; que pour des raisons de confort et de sécurité, il a ainsi été décidé de créer un escalier à la place d'un chemin devenu trop raide et potentiellement dangereux en cas d'évacuation ;

Considérant que le chemin en béton servant de sortie de secours vers la chaussée de Bruxelles et situé à l'arrière de la tribune Nord, côté gauche, a été reprofilé et étendu pour pouvoir mieux implanter les pavillons suite aux modifications de profil de la tribune ;

Considérant que l'objectif de la modification des pavillons n°1 et n°2 fait suite au relevé du terrain après la dépose des restes des anciennes tribunes ; que la volonté était aussi de déplacer le moins de terre possible (réversibilité) et d'abattre un minimum d'arbre à haute tige tout en minimisant leur impact visuel depuis la rue ; que suite à ces modifications, les fonctions ont aussi été redistribuées pour plus d'efficacité et d'accessibilité ;

Considérant que l'implantation d'un module préfabriqué supplémentaire (au niveau du pavillon n°4) est liée à la modification des tribunes suite à la dépose des anciens gradins et le relevé du nouveau profil du terrain ; que la pose de deux modules au pavillon n°3 comme prévu initialement n'est plus possible ; que les sanitaires contenus dans celui-ci doivent être maintenus pour le respect des normes ;

Considérant que la redistribution spatiale des gradins et escaliers d'accès résulte de l'enlèvement des restes des anciens gradins ayant créé un léger mouvement de terrain ; que suite à un nouveau relevé une adaptation de la disposition spatiale s'est imposée afin de respecter l'objectif primaire de coller au mieux au terrain existant pour minimiser les mouvements de terre, garder une vision optimale depuis chaque siège, respecter la loi football en termes d'évacuation des rangées ; que 5 rangées ont été ajoutées, côté Mosselman, mais seules 3 sont complètes ; que les deux dernières sont partielles et sont le plus éloignées possible de la villa ;

Considérant que lors de la visite des régies pour les retransmissions télévisuelles des matches, il a été demandé de pouvoir rentrer et parquer une camionnette à l'intérieur de l'enceinte du stade (création d'un TV Compound) ; qu'il a donc fallu adapter l'espace disponible au seul endroit où cela était faisable et l'accès possible par double porte, et donc déplacer la clôture d'enceinte ; que l'implantation de la nouvelle grille visant à clôturer l'ensemble du site a été disposée sur la limite de propriété ;

Considérant que le dallage des « coursives » périphériques aménagées derrière les tribunes a été remplacé par un revêtement continu en béton imperméable pour des raisons de mise en œuvre et de sécurité ; que les services de sécurité et de secours craignaient le déchaussement de dalles dans le temps et que cela puisse créer une entrave à la bonne évacuation des personnes ;

Considérant que les travaux exécutés non conformément à l'autorisation initiale ont pour incidences une augmentation des surfaces imperméables et dès lors du ruissellement généré lors d'un évènement pluvieux de par :

- Le fait que les « coursives » périphériques aménagées derrière les tribunes ont été réalisées au moyen d'un revêtement continu en béton imperméable en lieu et place d'un dallage garantissant la perméabilité ;
- La réalisation d'un chemin en béton servant de sortie de secours vers la chaussée de Bruxelles et situé à l'arrière de la tribune Nord, côté gauche, certes existant dans la demande initiale, mais qui a été reprofilé et étendu ;

- L'implantation d'un module préfabriqué supplémentaire (au niveau du pavillon 4) ;

Considérant que la « sortie de secours Nord » est utilisée comme entrée et sortie principale pour l'accès aux tribunes et non comme sortie de secours occasionnelle ;

Considérant que le nouvel escalier en béton doit être sécurisé pour les publics ayant une déficience visuelle ; que dans les gradins, des emplacements réservés pour les PMR doivent être prévus ; que des emplacements sont déjà existants dans la tribune actuelle côté chaussée de Bruxelles non comprise dans la présente demande de permis.

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

Gérer les eaux de ruissellement de ces éléments non conformes par de l'infiltration en pleine terre. Cette gestion des eaux pluviales doit se faire de la manière la plus intégrée possible et ne pas être connectée au réseau d'égouttage ;

Sécuriser le nouvel escalier en béton pour les publics ayant une déficience visuelle ;

Renforcer les plantations du talus pour améliorer l'intégration des modules préfabriqués, ainsi que de part et d'autre du nouvel escalier en béton ;

Accommoder de plantations le nouveau chemin en béton servant de sortie de secours vers la chaussée de Bruxelles afin de mieux l'intégrer au site ;

Améliorer l'interface entre le stade et l'espace public, par des plantations au niveau des pavillons 1 et 2 ;

Densifier la plantation à hauteur de la villa Mosselman par des hautes tiges, afin de créer un écran de verdure ;

Renforcer les plantations le long de la nouvelle grille visant à clôturer l'ensemble du site et disposée sur la limite de propriété ;

Intégrer au mieux le chemin de course par le renforcement des plantations à déterminer sur l'ensemble de son tracé ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.