

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 02/09/2024

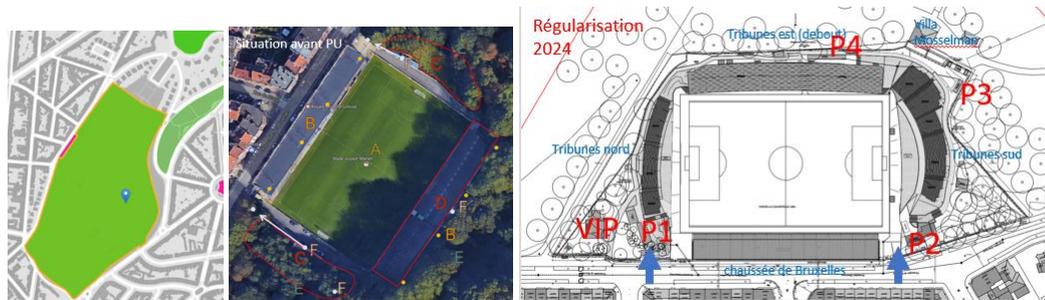
N/Réf. : FRT20060_PUN_729
Gest. : KD/ED
V/Réf. : 2322-0037/10/2024-337PU
Corr DPC: E. Demelenne
NOVA : 07/PFU/1949140
Corr DU: A.-S. Vanhoudenhove

FOREST. Chaussée de Bruxelles, 221-227 – Stade Marien - Royale Union St-Gilloise
(arch. A. CALLEWAERT, 1926)
(= parc Duden classé comme site / façade à rue, façades latérales, salle VIP et hall d'entrée principal du stade classés comme monument)
PERMIS UNIQUE : REGULARISATION : travaux exécutés non-conformément au PU 07/PFU/64192 visant la mise aux normes du stade pour Division 1B

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 5/08/2024, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous conditions** émis par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2024, concernant la demande sous rubrique.



Localisation (©Brugis), le stade avant le PU et la situation as build annotée par la CRMS (extraits du dossier)

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. 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).

DEMANDE DE REGULARISATION

Le dossier fait suite à deux séries de travaux réalisés en infraction et constatés par l'ISA. Il s'agit de travaux mis en œuvre suite au passage de la RUSG en Division 1B (D1B) puis en Division 1A (D1A) de la Pro League (INF/1841209 du 11/05/2022). En conséquence de cette évolution du club, divers règlements et normes s'appliquent en effet et ce tant pour la sécurité (Police, Siamu, Pompiers, etc.) que pour l'accueil footballistique (selon le niveau atteint).

La présente demande vise à régulariser les interventions réalisées lors de la montée du club en D1B qui ne sont pas conformes au permis délivré le 19/01/2018 (PU 07/PFU/64192), sur avis conforme de la CRMS (avis du [29/11/2017](#)). Ce permis était valable pour une période de 6 ans. Il fait actuellement l'objet d'une nouvelle demande de permis à durée limitée.

NB : La régularisation de travaux réalisés sans permis visant le réaménagement et la mise aux normes du stade pour la D1A fait l'objet d'une autre demande de permis (voir avis FRT20060_729_PUN_Stade Marien_D1A du 21/08/2024).

AVIS DE LA CRMS

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

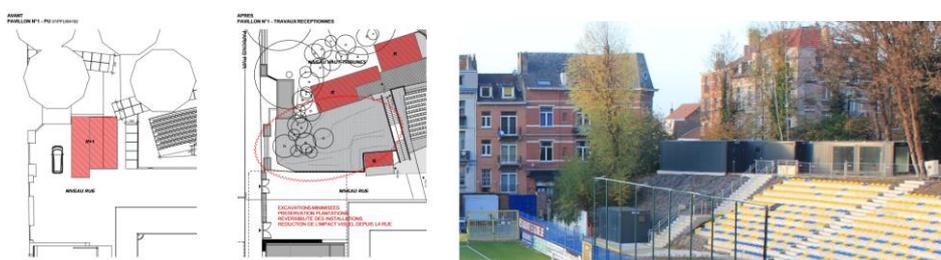
En l'attente d'un tel schéma directeur et afin de permettre à la RUSG de continuer à fonctionner les prochaines années avant qu'une solution plus durable et adéquate puisse être dégagée, la CRMS émet un ***avis conforme favorable sous conditions*** sur la régularisation des interventions non conformes 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.



Situations PU et à régulariser, vue de la situation actuelle de la tribune nord (extraits du dossier)

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) :



Situation à régulariser et vue de la situation actuelle (extraits du dossier)

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 (infirmierie 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).



Vue actuelle de l'accès à la tribune sud (extrait du dossier)

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.**

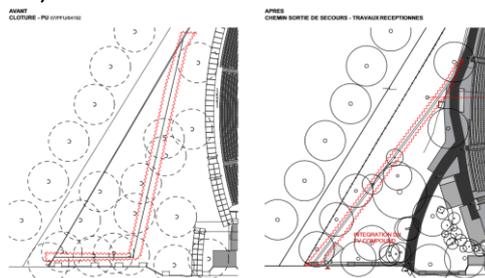
- L'implantation des gradins des nouvelles tribunes nord et sud, ainsi que de leurs escaliers d'accès, ne sont pas conformes aux plans approuvés, la tribune sud ayant notamment été étendue à proximité de la villa Mosselman qui se situe dans le parc Duden (point 2c).



Vue de la Villa Mosselman : à g. la tribune sud, à dr. les tribunes est et sud de part et d'autre de la Villa (extr. du dossier)

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).



Situations PU et à régulariser (extraits du dossier)

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.**

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : edemelenne@urban.brussels ; pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels