

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38835

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

1. Dossier PU-38835 - VH /mp

DEMANDEUR

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

LIEU

AVENUE DU CHÂTEAU 1

OBJET

Régulariser et réaménager le parking du "Royal Daring Tennis Hockey Club Molenbeek" situé sur le site sportif du Pévenage, améliorer la desserte carrossable du club-house, créer de nouveaux cheminements cyclo-piétons, améliorer le stationnement pour vélos, abattre 4 arbres, déplacer les annexes du club-house

ZONE AU PRAS

zones de cimetières, zones de sports ou de loisirs de plein air, zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 63 délivré le 06/03/1981

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 10AQUARTIER DU KARREVELD** approuvé par arrêté royal en date du 26/05/1967

ENQUETE PUBLIQUE

du 13/08/2024 au 11/09/2024 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la **commune de Molenbeek-Saint-Jean représentée par Monsieur Niat pour régulariser et réaménager le parking du "Royal Daring Tennis Hockey Club Molenbeek"** situé sur le site sportif du Pévenage, améliorer la desserte carrossable du club-house, créer de nouveaux cheminements cyclo-piétons, améliorer le stationnement pour vélos, abattre 4 arbres, déplacer les annexes du club-house, **Avenue du Château 1** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/08/2024 au 11/09/2024** ainsi à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces
verts, publics ou privés)
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

Considérant que le bien se situe en zones de cimetières, zones de sports ou de loisirs de plein air, zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 10A QUARTIER DU KARREVELD approuvé** par arrêté royal en date du 26/05/1967 et dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 63 délivré le 06/03/1981

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de sports ou de loisirs de plein air, et en zone d'habitation, 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 Molenbeek-Saint-Jean ;
Considérant que le bien se trouve en partie dans le périmètre du PPA « N° 10A QUARTIER DU KARREVELD » arrêté le 26/05/1967 ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que l'objet de la demande consiste à régulariser et réaménager le parking du "Royal Daring Tennis Hockey Club Molenbeek" situé sur le site sportif du Pévenage, améliorer la desserte carrossable du club-house, créer de nouveaux cheminements cyclo-piétons, améliorer le stationnement pour vélos, abattre 4 arbres, déplacer les annexes du club-house ;

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 Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler sur la demande ;

Vu l'avis favorable sans conditions du SIAMU daté du 06/08/2024 ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le site faisant l'objet de la demande se situe à l'intérieur d'un enclos bordé d'une part par le cimetière de Molenbeek et d'autre part par des maisons unifamiliales et des immeubles ;

Considérant qu'au sein de cet enclos, il y a diverses infrastructures sportives et récréatives, accompagnées d'espaces verts arborés ; que s'y trouve notamment le club house de hockey « Royal Daring », situé au centre du parc ;

Considérant que le club est composé d'un bâtiment principal et de quatre annexes ; que celles-ci sont situées à proximité du bâtiment principal, le long de la palissade en béton longeant le cimetière ;

Considérant qu'entre le club de Hockey et l'avenue du Château, il y a un parking en asphalté, réservé strictement aux membres du Royal Daring ; qu'il se compose de 27 places de stationnement ; qu'il existe également une plus petite zone de stationnement (8 places) à proximité du club ;

Considérant que l'ensemble du parc est traversé par de nombreux chemins ; que néanmoins, des clôtures et la disposition des cheminements empêchent de le traverser de part en part, ce qui rend la circulation peu fluide pour les piétons ; qu'en effet, pour pouvoir traverser le parc d'Ouest en Est, il faut passer par le parking sis en front de rue et par le trottoir de l'avenue du Château ;

Considérant que lorsque le portail d'entrée du parking est fermé, les piétons doivent emprunter le petit chemin se trouvant entre les places de stationnement et la clôture ce qui n'est pas commode ;

Considérant que les chemins ont une largeur de 1,50m et sont soit en asphalté, soit en graviers ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet prévoit la régularisation et l'amélioration du parking du club de hockey Royal Daring ; que l'aménagement du parking situé à l'entrée du parc (côté avenue du Château) a été

repensé sans changer le revêtement du parking ; qu'il passe d'une capacité de 27 à 30 places de stationnement ; que 2 emplacements pour les motos ont également été prévus ;

Considérant qu'entre le parking et le club house, un rond-point est prévu afin de servir de rebroussement ; qu'il est bordé dans une première partie par une haie de charme (*Carpinus betulus*) puis par une zone de dépose-minute ; que pour permettre au piéton sortant des véhicules de circuler de manière sécuritaire, des potelets sont installés le long de la voie carrossable jusqu'au portail d'accès à l'intérieur du site ; que celui-ci sera toujours fermé à l'exception pour les véhicules de livraisons et de secours ;

Considérant que l'aménagement entre le club house et le second portail d'accès est fait de telle manière que les camions puissent y faire demi-tour ; que le portail et le chemin menant au club house ont une largeur de 3m ;

Considérant qu'au centre de la zone de dépose-minute, un Chêne écarlate (*Quercus coccinea*) est planté ; qu'il est accompagné de *Stipa tenuifolia*, *Anemone x hybrida 'Hadspen Abundance'*, *Knautia macedonia*, *Aquilegia vulgaris 'nivea'* ;

Considérant que deux places de stationnement PMR sont également aménagées à proximité de l'entrée du club, au niveau du rond-point ;

Considérant que des emplacements pour les vélos sont prévus à proximité du Club house ; que le projet prévoit la mise en place d'arceaux pour vélos (20 places), d'arceaux pour vélos Cargo (4 places) et un abri vélo (23 places) ; qu'une petite zone de repos y est également aménagée ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un chemin le long du parking ; que celui-ci permet aux piétons et aux cyclistes de rejoindre le parc, ainsi que le Club house, depuis l'avenue du Château de manière sécurisée, en dehors du parking ; qu'entre le parking et ce chemin, une haie en charme (*Carpinus betulus*) est plantée ; qu'au début du chemin, une petite aire de repos est aménagée ;

Considérant que l'ensemble des clôtures sont enlevées pour pouvoir permettre aux promeneurs de traverser le site et d'avoir un cheminement continu depuis l'avenue Edouard Bénès jusqu'au boulevard Mettwie ; qu'un chemin plus direct est également aménagé le long du mur du cimetière et passant à l'arrière du club house ; qu'il aura une largeur de 2,50m ;

Considérant que pour permettre l'aménagement de ce chemin, les annexes du club house se trouvant le long de la palissade en béton sont déplacées ; que l'habillage de ceux-ci ne change pas, il s'agit de conteneurs en bois et en métal ; que le nouvel emplacement a été défini en accord avec l'exploitant du club de hockey ;

Considérant que 4 arbres sont abattus pour pouvoir aménager le chemin ; qu'il s'agit de deux frênes, d'un tilleul et d'un érable ;

Considérant que l'aménagement des chemins est réalisé en béton poreux ocre ; que 2 avaloirs à proximité du futur rond-point sont supprimés et les eaux sont dirigées vers une noue paysagère en périphérie du rond-point et vers le centre de celui-ci pour y être infiltrées ;

MOTIVATION

Mobilité

Considérant que le projet vise à améliorer le parc sportif du Pévenage pour le rendre plus facilement accessible et notamment pour améliorer le passage entre les parties Est et Ouest ;

Considérant qu'il s'agit de l'entrée la plus fréquentée du site sportif (n°1 avenue du Château) ; que c'est aussi la seule entrée carrossable du site sportif ; que tant l'accessibilité des voitures (nombreux dépose-minute in situ) que celle des piétons, des PMR, des cyclistes et des livreurs est améliorée ;

Considérant que les emplacements de parking sont situés le long de l'allée d'accès au Daring et site sportif du Pévenage ; que l'accès et les emplacements sont séparés de la propriété voisine (n°15 de l'avenue du Château) par une clôture (grillage plastifié vert) doublé d'une haie persistante d'environ 2 mètres de haut ; que des arbres limitent aussi les vues ;

Considérant que le revêtement du parking n'est pas modifié dans le projet ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation à proximité immédiate du Club House de :

- 20 emplacements vélos non couverts ;
- 23 emplacements sous abris ;

- 4 emplacements de vélo cargo ;

Considérant que 6 emplacements vélos non couverts seront difficiles d'accès car placés dans la continuité d'autres emplacements vélos ; qu'il y a lieu de modifier la disposition des 20 emplacements non couverts afin de s'assurer de la bonne accessibilité de tous les arceaux vélos ;

Considérant qu'il est présumé qu'à la lecture de la note explicative que les stationnements vélo couverts ne seront pas de types arceaux ;

Considérant que les arceaux envisagés pour les emplacements non couverts sont des arceaux à trois barres transversales ; que ces dispositifs sont normalement prévus en voirie, en début et fin d'alignement d'arceau, afin d'être détectable à la canne par les personnes malvoyantes ; qu'il n'est donc pas nécessaire d'en prévoir dans le cas présent ;

Considérant que les « U » inversés à barre transversale s'adaptent à tous les types de vélos ;

Considérant qu'il y a lieu d'installer pour tous les emplacements vélo classiques (couvert et non couvert) un « U » inversé à barre transversale (si pas de nécessité de détection à la canne) avec un écart minimum de 1 m entre chaque « U » ;

Considérant qu'à proximité immédiate des terrains de tennis, il n'y pas d'emplacements vélos ; qu'il y a lieu de prévoir du stationnement vélo à proximité des terrains de tennis ;

Considérant que la zone de recul est aménagée comme entrée de parc en relation avec le nouveau chemin d'accès qui longe le parking (deux bancs sont prévus) ; que les piétons voulant accéder au parc disposeront du nouveau chemin qui longe le parking ; que le long de ce chemin, la clôture en grillage est remplacée par une haie ; que ce nouvel accès est au bénéfice de la sécurité des usagers (moins de conflits automobiles/piétons) et au bénéfice de la qualité de l'entrée du parc ;

Considérant qu'actuellement, les emplacements de parcage ne sont plus marqués et les véhicules qui doivent rebrousser chemin le font sur une vaste aire informelle ne comprenant aucune indication ou aménagement pour ce faire ; que le projet limite clairement les emplacements de parcage et crée une zone de rebroussement sous forme d'un rond-point qui peut également servir de dépose-minute pour les parents venant déposer leurs enfants au club ;

Considérant que l'aire de rebroussement respecte les rayons de giration nécessaire aux véhicules du SIAMU (rayon de 15 mètres extérieur et de 11 mètres intérieur, terrain plat) ;

Considérant que les emplacements pour PMR sont placés au plus près du club-house et sont correctement dimensionnés ;

Considérant que la zone empierrée située en intérieur d'îlot et servant de parking informel (non autorisé) lorsque le Daring est ouvert ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que le projet prévoit un cheminement pour piétons de 2 mètres de large constituant une nouvelle entrée pour le site sportif du Pévenage ; qu'il est séparé du parking par une haie ce qui garantit l'intégrité de la largeur du chemin ; qu'un autre nouveau chemin de 2,5 mètres de large permettra de manière évidente de rejoindre plus aisément les deux parties du site sportif du Pévenage ; que ce cheminement crée un lien fonctionnel et visuel entre les deux parties du site ;

Aménagement

Considérant que les annexes du club house sont constituées par des conteneurs en bois et en métal ; que leur aspect apparaît peu durable ; qu'il serait opportun de prévoir dans le futur des constructions plus pérennes et davantage intégrées dans le paysage ;

Gestion des eaux

Considérant que le projet prévoit la réalisation de nouveaux cheminements avec un revêtement poreux (béton poreux ocre) ; qu'il y a lieu de réaliser une sous-fondation drainante pour les cheminements (massif stockant avec un indice de vide de 30%), de façon à ce que les eaux de pluie qui percolent directement via les porosités du béton puissent être stockées puis infiltrées dans la sous-fondation puis dans le sol ;

Considérant que les eaux de ruissellement du rond-point seront dirigées vers une noue paysagère à proximité du kiss&ride ; que grâce à ce dispositif, 2 avaloirs sont supprimés ;

Considérant que le projet améliore la gestion des eaux de pluie par rapport à la situation existante ;

Considérant que la noue prévue à proximité du rond-point projeté contribuera à l'amélioration de la biodiversité (diversité des plantations, milieu propice à la faune, ...) ;

Biodiversité

Considérant que le site représente un poumon vert important, ensemble avec le cimetière de Molenbeek et le parc du Karreveld et qu'il est rendu plus accessible ;

Considérant que le site se situe dans une zone de connexion et jouxte une zone de développement du Maillage Vert régional ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 4 arbres de grande taille (2 frênes et 2 tilleuls) ; que cet abattage est nécessité par la réalisation du chemin destiné à faciliter le passage entre les deux parties du site sportif du Pévenage ; que le Tilleul et l'érable sont compris dans un bouquet d'arbres que les abattages ne compromettront pas ; que les deux frênes sont de plus petite taille et situés à moins de 2,5 mètres de la limite mitoyenne ; que l'apparence du site visible depuis le cimetière voisin classé ne sera pas modifiée ;

Considérant que le périmètre (zone de sport) dans lequel se situe le projet présente un potentiel important pour replanter plusieurs arbres (grandes zones engazonnées et autres « coins perdus » à cause de l'implantation des terrains de sport) ;

Considérant le choix de l'espèce pour le seul arbre replanté est le chêne écarlate qui n'est pas une espèce indigène ;

Considérant qu'il y a lieu de replanter au minimum 4 arbres (de préférence davantage) en remplacement des arbres abattus, dans le périmètre de la zone de sport 'Royal Daring' ;

Considérant que la vue en coupe de la future noue ne présente pas assez de détails en ce qui concerne les plantations (absence de liste des espèces utilisés (arbre(s), prairie fleurie, plantes dans la noue)) ; qu'il y a lieu de fournir une coupe technique de la noue paysagère avec la profondeur de l'ouvrage, les inclinaisons des talus, etc. ;

Considérant que tout le site offre un grand potentiel pour améliorer la qualité écologique, la richesse en biodiversité ; qu'il serait intéressant d'inciter le propriétaire/gestionnaire/occupant à développer un plan pour apporter plus de nature dans toute la zone, aussi bien en élargissant la palette végétale que via une révision de la gestion de l'existant ;

Conclusion

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

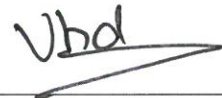
- **Fournir une note de gestion concernant l'accès au parking à rue, ainsi que l'accès ponctuel pour les livraisons devant les infrastructures ;**
- **Modifier la disposition des 20 emplacements non couverts afin de s'assurer de la bonne accessibilité de tous les arceaux vélos ;**
- **Installer pour tous les emplacements vélo classiques (couvert et non couvert) un « U » inversé à barre transversale (si pas de nécessité de détection à la canne) avec un écart minimum de 1 m entre chaque « U » ;**
- **Prévoir du stationnement vélo à proximité des terrains de tennis ;**
- **Modifier la disposition des 20 emplacements vélos non couverts afin de s'assurer de la bonne accessibilité de tous les arceaux vélos ;**
- **Installer pour tous les emplacements vélo classiques (couvert et non couvert) des « U » inversés à barre transversale avec un écart minimum de 1m entre chaque ;**
- **Prévoir du stationnement vélo à proximité des terrains de tennis ;**

- Réaliser une sous-fondation drainante pour les cheminements en béton poreux (massif stockant avec un indice de vide de 30%) ;
- Fournir une coupe technique de la noue paysagère avec la profondeur de l'ouvrage, les inclinaisons des talus, etc. ;
- Replanter au minimum 4 arbres (de préférence davantage) en remplacement des arbres abattus, de préférence à proximité mais dans tous les cas dans le périmètre de la zone de sport 'Royal Daring' :
 - o Choisir des espèces indigènes (exemples : tilleul commun, chêne pédonculé, cerisier des oiseaux) ;
 - o Prévoir cette plantation à des endroits où ces nouveaux arbres auront un futur assuré et pourront se développer librement et préciser leurs emplacements sur un plan ;
 - o Prévoir les protection nécessaires pour éviter les dégâts ;
- Choisir des espèces indigènes pour les plantations de la noue (exemple : aulne) ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

