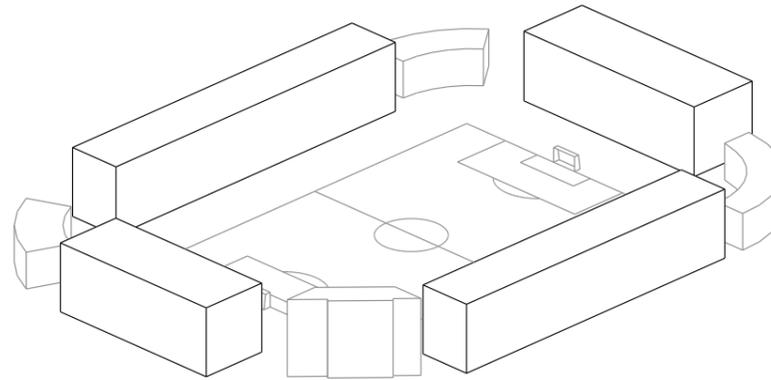


**Mission d'Analyse
des Potentialités Programmatiques
du Stade d'Anderlecht et ses Abords**

RAPPORT FINAL

Septembre 2017



NFA architects

 **CityTools**
métiers de la ville

Table des matières

1.	Introduction et contexte de la mission	7
I.	Introduction	9
2.	Analyse de la situation existante	11
2.1	Contexte urbanistique	13
<i>Périmètre d'analyse: l'échelle métropolitaine et communale</i>		13
<i>Périmètre d'analyse: l'échelle du quartier</i>		15
2.2	Les trois sites d'intervention	19
<i>Le Stade</i>		20
<i>Le Site Hôpital</i>		24
<i>Le site Dupuis</i>		28
2.3	Analyse architecturale du Stade	32
2.4	Rencontre avec le Sporting	33
2.4	Contexte juridique	34
3.	Potentiel, besoins et priorités programmatiques	37
<i>Démarche de travail</i>		39
<i>Interview et rencontres thématiques</i>		39
<i>Besoins Prioritaires</i>		40
<i>Vers un pôle sportif métropolitain</i>		41
<i>resolution des problèmes de mobilité</i>		42
4.	Trois scénarios pour l'avenir	45
4.1	Enjeux du maintien ou du départ	46
4.2	Projections :	49
<i>Prescriptions Invariantes</i>		49
<i>Scénario 1 : Départ du RSCA</i>		55
<i>Scénario 2 : Maintien du RSCA</i>		67
<i>Organisation des scénarios</i>		70
<i>Les invariants</i>		71
<i>Opérationnalisation des scénarios</i>		72



1. Introduction et contexte de la mission



I. Introduction

Contexte

Cette étude a été commandée fin 2015 par de la Commune d'Anderlecht dans un contexte particulier : celui de l'annonce du déménagement du Sporting d'Anderlecht (RSCA) vers un nouveau stade (l'Eurostadium) projeté sur le parking C du Heysel à Grimbergen.

Un tel déménagement aurait pour conséquence de vider de leur fonction le Stade Constant Vandenstock et pas moins de 6Ha de terrains et immeubles répartis sur trois sites au coeur de la commune avec le risque de voir s'y développer un chance de très grande dimension.

La présente étude est destinée à anticiper ce risque en développant une nouvelle vision d'avenir pour ces trois terrains au travers d'une analyse du potentiel de reconversion et des besoins programmatiques du quartier, de la commune et de la région.

Durant la période de réalisation de l'étude, le projet de déménagement a défrayé la chronique en raison de l'incertitude de la réalisation de l'Eurostadium et de l'intention réelle de déménagement du RSCA. Au moment où nous rédigeons ces lignes, l'incertitude d'un déménagement est toujours présente.

Dans ce contexte particulier, il a été décidé de commun accord avec le comité d'accompagnement regroupant la Commune et la Région, de réaliser plusieurs scénarios, tenant compte des hypothèses de maintien ou de départ du RSCA.

Objet de l'étude

L'objectif de l'étude est de proposer une nouvelle vision et des scénarios programmatiques et urbanistiques pour la reconversion du stade (scénario de départ du RSCA) ou son agrandissement (scénario de maintien du RSCA).

Pour cela, nous avons examiné de la manière la plus large possible les potentialités de reconversion ou de meilleure utilisation des terrains actuellement liés au stade Constant Vandenstock.

Il s'agit en réalité de trois terrains distincts :

- le«sitestadeetsesabords»(quiregroupelestade,leparkingetlasalleHenriSimmonet)
- le « site Hôpital »
- le « site Dupuis ».

Les deux derniers sites sont actuellement des friches utilisées comme parking les jours de match. L'ensemble représente une superficie foncière de 62.226m².

L'étude a été pilotée par un comité d'accompagnement composée de représentants de la Commune et de la Région.

2. Analyse de la situation existante



2.1 Contexte urbanistique

PÉRIMÈTRE D'ANALYSE: L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE ET COMMUNALE

Une croissance démographique qui accentue la dualisation

Depuis les années 2000 la Région Bruxelloise connaît une croissance démographique importante qui implique une augmentation substantielle de sa population à l'horizon 2025. Cette nouvelle donne (après des décennies de perte d'habitants) est prise en compte dans les stratégies territoriales régionales (PRDD, PRAS) et communales (PCD, PPAS), afin d'augmenter les capacités d'accueil de nouveaux habitants, organiser une densification du territoire, et accélérer la réponse aux besoins en équipements qui y sont liés. Cette croissance démographique se fait particulièrement sentir dans les quartiers populaires, accentuant encore une dualisation déjà forte de la région. La réflexion sur le devenir du quartier du stade Constant Vanden Stock s'inscrit donc dans des dynamiques sociales fortes de transformation territoriale.

Anderlecht, une commune à fort potentiel de développement

Dans cet environnement métropolitain en mouvement, la commune d'Anderlecht est confrontée à de nombreux défis, synthétisés dans le plan communal de développement (PCD). S'étalant à l'ouest de Bruxelles sur un territoire large, composé de quartiers très variés présentant une forte diversité sociale et culturelle, une pression urbaine importante liée à un essor démographique, un réseau scolaire impressionnant, une dynamique économique à plusieurs vitesses, un réseau d'espaces verts riche, Anderlecht est probablement une des communes bruxelloise avec le plus grand potentiel de développement.

Planification régionale et communale

Aujourd'hui, la Région affirme, notamment dans le projet de PRDD une volonté de rééquilibrage territorial entre l'est et l'ouest. Dans le même temps, le choix du Heysel pour le nouveau stade d'Anderlecht conduit à la disparition du plus grand pôle sportif métropolitain actuel, déjà situé à l'ouest de la Région, ce qui peut paraître contradictoire.

Le projet de PRDD détaille également une stratégie de développement multi-polaire de la région, axé sur la réurbanisation de zones stratégiques, et la réalisation de projets phares. La Région a réorganisé ses outils institutionnels (Perspective, SAU, bMa) afin d'essayer d'activer la mise en œuvre concrète de ces projets urbains.

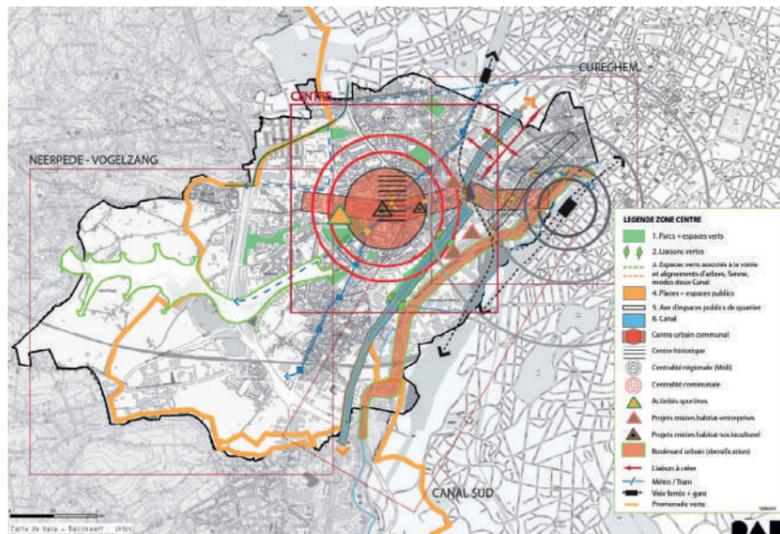
La commune d'Anderlecht est également particulièrement active en matière de planification à travers l'adoption de son plan communal de développement (PCD) mais aussi la réalisation de PPAS et études (Trèfles, Biestebroek, études ZIU et Centre) sur les territoires à enjeux. Ceci contribue à la mise en place d'une nouvelle dynamique de transformation urbaine.

La disparition du stade Vanden Stock constituait une perte importante pour la Commune mais peut également offrir une opportunité de contribuer concrètement au renforcement d'un pôle de centralité au cœur de son territoire.

Un renforcement de la centralité communale

La présente mission s'inscrit dans la stratégie du PCD visant à renforcer le centre de la commune, pour asseoir son caractère métropolitain et lui permettre de rester compétitif par rapport à ses équivalents situés ailleurs à Bruxelles : pôle « Flagey » à Ixelles, pôle « parvis » à Saint Gilles », pôle « Mirroir » à Jette, etc. Avec une très bonne desserte en transports publics, un noyau commerçant historique, des éléments patrimoniaux et culturels importants (église Saint Guidon, Maison d'Erasmus), le centre d'Anderlecht ne manque pas d'atouts, mais il doit bénéficier d'un renforcement, qui pourrait justement se construire autour de la reconversion du stade Constant Vanden Stock et de ses alentours.

Le PCD propose ainsi certaines lignes directrices pour la redynamisation du centre. Celles-ci passent notamment par un renforcement de la vocation commerciale du centre, mais aussi par une volonté de mise en valeur des espaces publics, par une attention particulière au logement, et notamment le logement étudiant, et enfin la réflexion essentielle sur les équipements, pour valoriser la vie locale et le tourisme : équipements culturels (peu présents sur la commune) ou touristiques. Ces différents points sont des orientations importantes pour le travail à accomplir dans le cadre de l'étude.



Ouverture paysagère à l'ouest

Il est également intéressant de rappeler que l'ouest de la commune s'ouvre sur les paysages agricoles du Pajottenland (via Neerpede notamment). Cette présence verte se prolonge vers le centre en dessous du ring le long de l'avenue Marius Renard et du parc des Etangs pratiquement jusqu'au parc Astrid, dans un chapelet d'espaces verts agrémentés d'équipements de loisirs et de plans d'eau.



Plus au nord de la continuité verte entre le Pajottenland et le parc Astrid existe également via le square Dr Huet et le système de parcs traversant les îlots compris entre les avenues Fossoul et de la Libre académie.

Cette connexion fait pénétrer jusqu'au cœur de la commune des qualités paysagères et écologiques mais offre également des itinéraires de promenades et de détente jusqu'à des parties pourtant très dense de la commune (place de Lindt, quartier Saint Guidon).

Le parc Astrid occupe par ailleurs une position très spécifique dans la vallée de la Senne sur le coteau de la rive droite généralement en pente douce en Région Bruxelloise. Il présente pourtant à hauteur du parc une accentuation du relief dont la composition paysagère tire parti en offrant des vues et un panorama sur la ville depuis la partie haute et un étang entouré d'ensembles végétaux remar-



quables. La préservation de ces éléments de composition du paysage de la vallée et du parc constitue un des enjeux du projet en cas de maintien ou d'extension des installations du Sporting.



PÉRIMÈTRE D'ANALYSE: L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Une diversité de typologies urbaines et de d'espaces publics

Le périmètre d'étude pris au sens large présente des caractéristiques intéressantes, qui regroupent certaines qualités de la commune dans son ensemble. Ainsi on peut y remarquer une diversité de typologies urbaines et d'espaces publics.

Le cœur de la commune est constitué d'un tissu urbain ancien autour de la place de la Vaillance. Ce tissu est relié au pôle du parc Astrid et au stade par deux rues parallèles (rue Saint Guidon et rue de la Procession).



Sur ce tracé plus ancien vient se superposer un tracé 1900 de qualité venant de l'axe de la rue Wayez et de la place de la résistance, descendant vers le rond point du Meir. Le parc Astrid fait partie de cette urbanisation, qui se prolonge jusqu'au square Rombaux.

Dans cette configuration on voit une transition entre un urbanisme dense fait de maisons mitoyennes au nord, et un tissu urbain plus ouvert au sud, caractérisé



par un bâti pavillonnaire de belle qualité. Le parc Astrid joue un rôle d'articulation entre les deux types de tissus. Dans sa configuration initiale il joue un rôle important d'espace vert de respiration à proximité immédiate du centre communal.

L'amplitude du parc Astrid va cependant être partiellement grignotée par les infrastructures liées au Sporting d'Anderlecht, en diminuant la taille du poumon vert vis à vis du centre de la commune, et en générant progressivement des problèmes d'articulation entre l'infrastructure du stade et l'espace vert



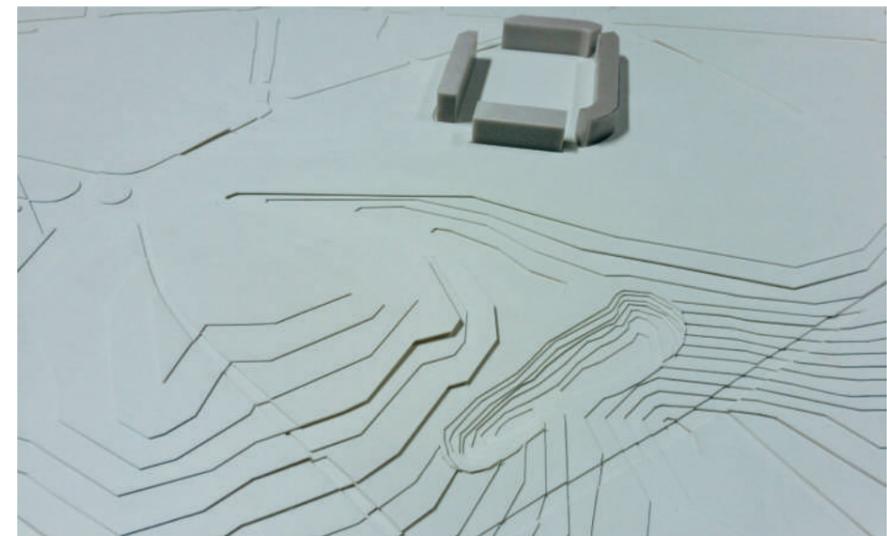
(barrières, rupture des cheminements, espaces déchets, etc).

Un troisième type de tracé se constitue dans les décennies d'après guerre, autour du boulevard Sylvain Dupuis, et l'axe du boulevard Maria Groeninckx-De Mey et de la rue de la compétition. Il est caractérisé par des voiries très larges (38 à 60m) qui apparaissent aujourd'hui complètement sur-dimensionnées, des gabarits plus élevés, et un tissu urbain mixte mêlant ordre ouvert et immeubles mitoyens.

Il est intéressant de souligner l'ampleur des superficies d'espaces ouverts non bâtis sur les trois sites d'intervention, par rapport au tissu existant, et par rapport aux espaces ouverts «aménagés» (parc Astrid). Cela permet de révéler l'ampleur du potentiel de reconversion des différents sites.

Topographie

La topographie est marquée par le versant ouest de la vallée de la Senne, en pente douce depuis le fond de vallée, à l'exception des alentours du parc Astrid où les dénivelés se font plus marquants. C'est notamment le cas dans le parc Astrid lui-même, avec un terrassement réalisé pour la construction du stade.





2.2 Les trois sites d'intervention

Les trois sites se localisent à proximité immédiate du centre de la commune, à l'articulation des trois typologies urbaines analysées. Liés fonctionnellement par l'usage qui en est fait par le RSCA (notamment les besoins en stationnement les jours de match), ils présentent chacun un potentiel de développement urbain important qu'il convient d'explorer dans le cadre de la présente mission. Dans les trois cas ils présentent une utilisation de l'espace qui est peu rationnelle, et mal articulée avec leur environnement immédiat.

Le Stade

Données de base

Statut: Propriété du tréfonds : Commune d'Anderlecht.
Bail emphytéotique au RSCA jusqu'en 2050.

Affectation: Zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public

Occupation: Stade de football et tribunes actuellement exploités par le RSCA, la salle de sport communale «Henri Simonet» et parking à ciel ouvert

Description

Le site du Stade est intimement lié à l'organisation du parc Astrid dans lequel il est venu s'implanter. L'organisation spatiale a évolué avec les aménagements successifs du stade, et laisse entrevoir une infrastructure à échelle métropolitaine qui a du mal à dialoguer avec son environnement direct.

L'utilisation des espaces de dégagement aux alentours du stade est particulièrement problématique dans leur organisation spatiale, et dans le rapport qu'elles génèrent avec le parc: vastes espaces de parking, circulation entourant le stade, coupures des cheminements piétons, barrières, stockage de containers en espace ouvert non aménagés, etc.

Il est intéressant également de noter le peu de dialogue entre le stade lui-même et l'espace public qui l'entoure. La place De Linde (débouché des rues Saint Guidon et de la Procession) ne joue pas un rôle de «façade» du stade vers le centre de la commune.

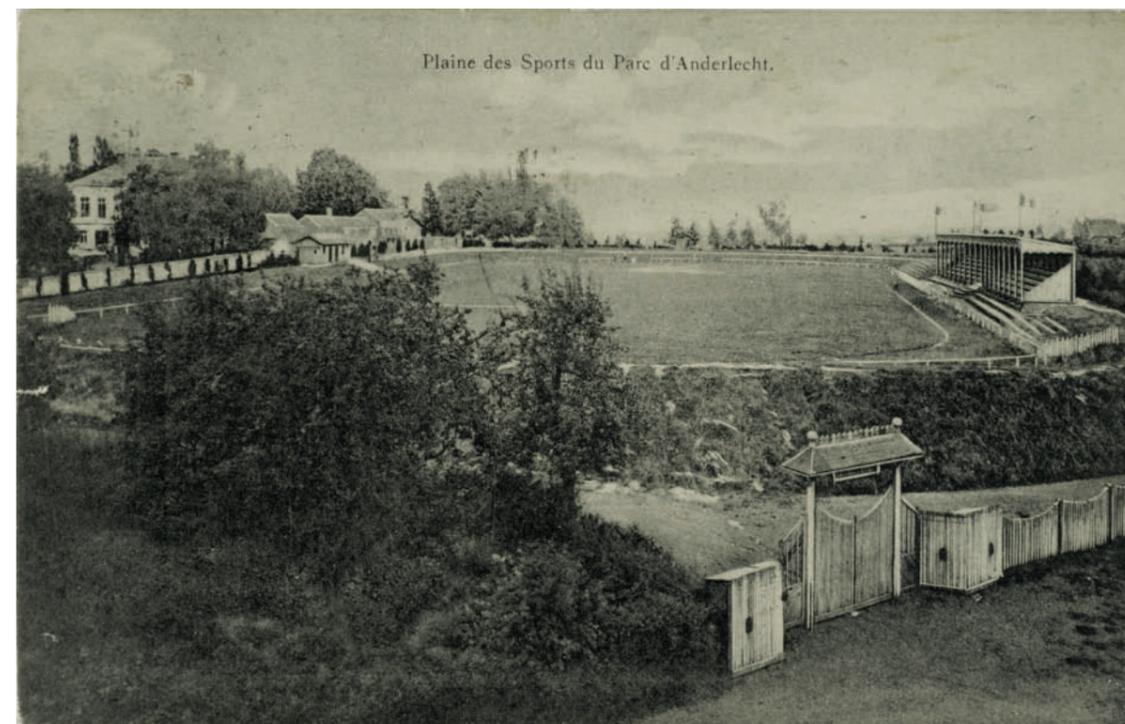
La salle Henri Simonet jouxte immédiatement l'aile ouest du stade. Elle est en très mauvais état et ne permet pas de dynamiser les espaces qui l'entourent.

Ces espaces ont par ailleurs une superficie considérable qu'il serait largement possible d'utiliser de manière plus rationnelle.



Evolution historique

Le Parc Astrid (anciennement parc du Meir) a été inauguré en 1911 suite au rachat par la Commune d'Anderlecht de plusieurs propriétés de grande dimension. Dès 1914, le RSCA s'y installera avec un simple terrain dans un premier temps. Dès 1920 les premières tribunes en bois sont aménagées au bord du terrain.



Carte postale du site stade autour de 1920. Collection Belfius. Source Bruciel.

En 1926, le parc fera l'objet d'un nouveau projet d'aménagement paysager confié à Jules Buysens. Celui-ci prendra plus de 20 ans et ne sera jamais totalement achevé. Il donnera néanmoins au parc sa configuration actuelle, centrée sur l'étang creusé dans l'immédiat après guerre et la mise en valeur du coteaux et des vues sur la ville depuis sa partie haute. La zone de sport est, dès le départ, assez similaire dans son emprise au sol à ce qu'elle est aujourd'hui.



Carte postale du pavillon de la Laiterie à l'Est du stade autour de 1920. Collection Belfius. Source Bruciel.



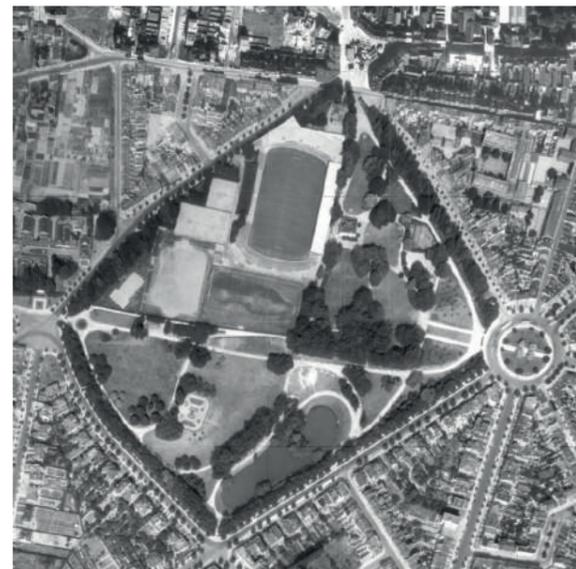
1944

L'analyse des photos aérienne révèle une assez grande stabilité de la disposition des installations dans le parc.

Le terrain principal et les tribunes sont déjà visibles dans leur emplacement actuel. La zone Sud est utilisée par deux terrains d'entraînement.

A l'emplacement de l'actuelle salle Henri Simonet, on retrouve 6 terrains de tennis en plein air.

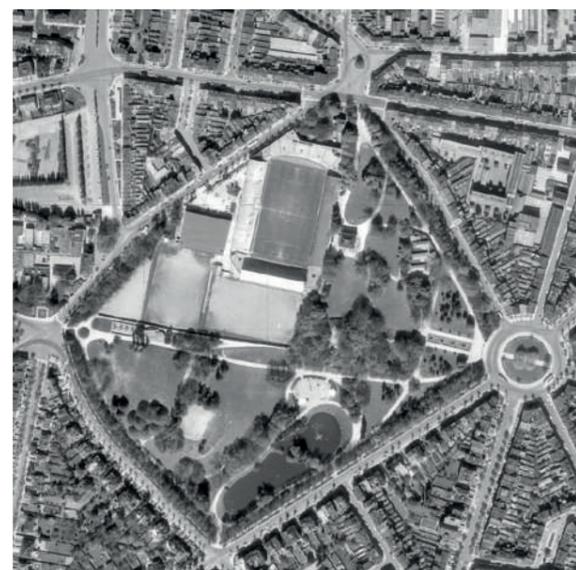
Ce qui semble être des potagers dans la partie haute du parc (au sud est du stade) est probablement lié aux besoins alimentaires en période de guerre.



1953

Le survol de 1953 montre un agrandissement des tribunes du stade.

Par ailleurs les potagers qui s'étaient installés dans la partie haute du parc durant la guerre ont disparu. La végétation du parc est encore jeune et témoigne des aménagements relativement récents.



1971

La photo de 1971 fait apparaître deux changements importants autour du stade :

La construction de la salle Henri Simonet à la place des terrains de tennis et les premiers bâtiments à l'emplacement de l'actuelle école Théo Lambert.

Le pavillon du restaurant «La Laiterie» se trouve toujours à l'est du stade (cf page précédente).

En 1996, le changement principal est lié à la construction de la nouvelle enceinte du stade (réalisée en 1980) qui est celle que nous connaissons aujourd'hui. Elle s'accompagne de la démolition de l'immeuble de la Laiterie et de l'immeuble pavillonnaire à front de la place De Linde. On voit également l'aménagement de deux parkings à ciel ouvert : l'un à la place d'un des terrains d'entraînement et l'autre sur les terrains devant la place De Linde à la place de l'immeuble démoli.

Dans le parc, on note également l'apparition de l'école Théo Lambert dans sa configuration actuelle.

Aujourd'hui, le second terrain d'entraînement est également désaffecté et la totalité de la zone au sud du Stade est utilisée comme parking à ciel ouvert les jours de match.



1996



2016

Source Photos aériennes : Bruciel.

Le Site Hôpital

Données de base

Statut:	Propriété du CPAS d'Anderlecht. Bail emphytéotique du CPAS au RSCA du 21 septembre 2010 valable jusqu'en 2050
Affectation:	Zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public
Occupation:	Parking à ciel ouvert de 433 places autorisée par permis d'environnement de classe 1A (2005)

Description

Le site dit Hôpital qui fait l'objet de l'étude est en réalité le terrain qui jouxte l'hôpital Bracops et qui est utilisé comme parking à ciel ouvert, pour une petite partie par le personnel et les usagers de l'hôpital et de manière complète par les supporters les jours de match. Il constitue un vaste terrain vague, vide la plupart du temps en dehors des jours de match.

Le terrain est bordé par la rue René Henry qui présente à cette hauteur une largeur complètement hors d'échelle par rapport au quartier et aux besoins de circulation. La rue principale est d'ailleurs redivisée avec une contre-allée le long du terrain. Cette contre-allée est bordée d'un double alignement de platanes et d'un alignement d'érables. L'ensemble constitue un patrimoine arboré assez qualitatif qui compense la pauvreté de l'aménagement du terrain lui-même et constitue une «façade végétale» à l'îlot.



Malheureusement cette façade végétale s'interrompt à hauteur de l'Hôpital Bracops proprement dit. Les immeubles de l'hôpital se placent en retrait de l'espace public avec des modules préfabriqués sur un seul niveau, générant un manque de lisibilité et de structure urbaine à la rue René Henry et au carrefour avec l'avenue Théo Verbeeck.

Ce carrefour constitue l'aboutissement d'une trame viaire de très grande dimension (depuis le bld Maria Groeninckx de May), trame qui est à cette hauteur fortement déstructurée.

Evolution historique

Le site occupé par le parking n'a jamais été construit. Il était auparavant utilisé comme terrain agricole.

En bordure du terrain d'étude, l'hôpital Bracops est installé depuis 1893 et a connu de nombreuses transformations. A l'origine, l'immeuble principal de même que l'entrée se situait du côté de l'actuelle rue René Henry.



Carte postale de l'Hôpital Bracops autour de 1920. Collection Belfius. Source Bruciel.



Carte postale de l'Hôpital Bracops en 1909. Source Reflexcity.



1944

L'analyse des photos aériennes confirme l'affectation agricole du terrain jusqu'aux années 70.

La première image prise en 1944 montre une structuration de l'espace public autour du site fort différente de ce qu'elle est aujourd'hui. Ni la rue René Henry ni le square de la rue Docteur Huet ne sont présents.



1953

Le survol de 1953 montre les nouveaux aménagements d'espaces publics assez qualitatifs avec la création du square Rombaux, la restructuration de la façade de l'Hôpital de ce côté là et un dialogue entre cette composition et le parc Astrid. L'entrée de l'hôpital se fait toujours par la rue René Henry mais un nouvel accès est créé au niveau du carrefour.

Le terrain, objet d'étude est toujours entièrement agricole.



1971

En 1971, un parking à ciel ouvert est créé sur la partie Est du site et le nouvel alignement de la rue René Henry apparaît.

Un parc public est créé à l'arrière de l'hôpital Bracops et de nombreux immeubles ont été remplacés au sein du site hospitalier. L'entrée principale se fait toujours par la rue René Henry.

Entre 1971 et 1996, le parking à ciel ouvert va progressivement occuper tout le terrain d'étude et le site hospitalier est fortement restructuré et agrandi jusqu'à l'avenue De Coster.

L'immeuble principal qui marquait l'entrée côté rue René Henry a été démoli. Le nouvel accès se fait par la rue Dr a.



1996

Après 1996 il y a peu d'évolutions sur le site d'étude. Par contre à nouveau l'hôpital Bracops connaît de nombreux changements. Les immeubles du côté de la rue René Henry sont démolis et remplacés par des modules temporaires pré-fabriqués et un parking à ciel ouvert.



2016

Source Photos aériennes : Bruciel.

Le site Dupuis

Données de base

Statut: Propriété de la commune d'Anderlecht. Bail de location au sporting datant de 1996, prolongé par l'accord cadre de 2010 jusqu'en 2050.

Affectation: Zone d'habitation

Occupation: parking à ciel ouvert

DESCRIPTION

Le site Dupuis est le plus petit des trois. Il est situé à l'angle des rues de la Compétition et du boulevard Sylvain Dupuis.

Il s'agit en réalité d'un îlot de dimension similaire aux îlots voisins constitués de maisons mitoyennes mais dont ici seules 4 maisons ont été bâties. Le reste du site est un vaste terrain en friche utilisé comme parking à ciel ouvert les jours de match.

Evolution historique

Le site n'a jamais été construit. Il est longtemps resté agricole et a vu la ville se construire autour de lui tout en restant inachevé.



M. Celis ©SPRB, Centre de documentation BDU - Documentatiecentrum BSO

Vue prise rue du Broek juste à côté du site Dupuis en 1980 qui témoigne de la transformation radicale qu'a connue cette partie d'Anderlecht à cette époque avec la construction des grands boulevards et de la cité du Peterbos que l'on aperçoit à l'arrière plan. Source Bruciel.



Photo aérienne oblique du Boulevard Sylvain Dupuis peu après sa construction. 1975. Source Bruciel.



1944

L'analyse des photos aérienne confirme que le site n'a jamais été construit. Les 4 maisons qui le joutent étaient déjà présentes sur le premier survol en 1944. Elles précèdent en réalité la construction de la trame viaire des rues de la Compétition, et le boulevard Sylvain Dupuis. La rue Adolphe Prins n'est alors encore qu'une voie très étroite. L'îlot voisin est l'un des premiers à être entièrement urbanisé dans le quartier.



1953

Le survol de 1953 fait apparaître la frénésie de construction avec notamment l'îlot compris entre les rues de la Compétition et du Champion.

Une première version du Boulevard Sylvain Dupuis est en chantier à cette époque.



1971

Le survol de 1971 montre le site constitué comme îlot en attente de construction. Pour la première fois, il est entièrement entouré de voiries avec le boulevard Dupuis et la rue de la Compétition dont la largeur est totalement disproportionnée dans l'attente vraisemblablement de sa connexion au réseau autoroutier.

Entre 1971 et 1996 on voit la construction du boulevard Groeninckx de May et qui complète le système de très (trops?)grands axes routiers planifiés dans les années 60.

Les immeubles-tour assez élevés et disposés en ordre ouvert viennent ponctuer ces nouveaux boulevard et le carrefour au nord est du site devient un point d'articulation important du réseau primaire.

La présence d'une friche à cet endroit devenu stratégique dans la trame urbaine est d'autant plus marquante.



1996

Entre 1996 et 2015 on note peu de changement, la friche persiste dans sa configuration de parking à ciel ouvert avec un usage très sporadique, limité aux jours de match.



2015

Source Photos aériennes : Bruciel.

2.3 Analyse architecturale du Stade

Ce que l'on désigne aujourd'hui comme le stade d'Anderlecht, plus précisément dénommé le « Stade Constant Vanden Stock », est le fruit d'une campagne de construction phasée en plusieurs chantiers, s'étalant de 1983 à 1991, en 5 étapes. La tribune 1 fut réalisée en 1984, La tribune 3 en 1986, la 2 en 1988. La tribune 4 ainsi que la couverture périphérique des gradins furent achevées en 1991.

Ce pragmatisme caractéristique d'une époque et d'un contexte peut expliquer l'aspect architecturalement disparate de ce Landmark bruxellois.

Cela produit également, par ce même biais, un ensemble que l'on peut considérer aujourd'hui comme un campus de bâtiments.

En effet, sous les gradins siègent un total de 18.900 m² de plateaux fermés, en 4 tribunes de Rez + 2 (hors tribunes) à Rez +4 niveaux (Tribune 5).

Une analyse de la structure présente des plateaux de profondeur type de 7 m à 22 m, ayants un entraxe structurel moyen variant de 5,6 m à 6,5 m et une hauteur moyenne entre niveaux variant de 2,8 m à 3,8 m, avec des plateaux exceptionnels (hall principal) de 5,5 m.

Cette analyse fut à la base de notre proposition, au stade de l'offre, en faveur d'une tentative de maintien des structures, et de leur reconversion.

En effet, ces plateaux sont conçus de manière à être polyvalents, et peuvent favorablement être destinés à des affectations commerciales, de bureaux, de conférence, ou d'enseignement.

Plus spécifiquement, l'entraxe de 6 m est tout à fait propice à une potentielle reconversion de certains plateaux en logements.

Également, le grand nombre de noyaux, nécessaires à l'évacuation de 23.000 spectateurs en un temps minimum, est théoriquement superflus par rapport aux nouvelles affectations en reconversion, et offrent dès lors un large panel de configurations de circulations futures, dont certaines pourront être supprimées. Il faut noter que la reconversion de plateaux existants se heurte habituellement à la limite inverse : c'est l'absence d'alternatives de distribution qui plaide en faveur de la démolition / reconstruction.

Maintenir les infrastructures du stade, sinon au moins son gabarit et sa morphologie, revêt à nos yeux une dimension qualitative de premier ordre : cette position affirme la volonté de transformer le « drame » du départ du Sporting en aubaine, et la charge symbolique positive d'une nouvelle vie pour ce Landmark communal.

Cette approche incarne une volonté de renforcer le caractère Sportif du site, par une affectation encore plus vivante et plus accessible aux citoyens, de façon variée et quotidienne.

2.4 Rencontre avec le Sporting

NFA et CityTools ont rencontré le RSCA pour une visite des infrastructures le 2 mars 2016.

Outre la visite des lieux, cette rencontre vise également à interroger le RSCA quant aux perspectives de déménagement, et leurs points de vues sur celles-ci.

Nos interlocuteurs nous confirment alors qu'aucune certitudes n'existent ni en faveur d'un déménagement, ni en faveur d'un maintien.

Le responsable des infrastructures, Mr Boillat, a détaillé les affectations du stade en trois volets : Le volet « RSCA » (club), le volet « St Guidon » (centre de congrès) et le volet « Winners » (shop, merchandising).

Il fut intéressant de noter que selon le RSCA, le centre de conférence est occupé 200 jours par an.

Lors de cette Entrevue, Mr Boillat confirme que le bail emphytéotique spécifie une affectation « footballistique ». En cas de déménagement du RSCA, il n'y aurait aucun maintien d'activités football, alors concentrées dans la nouvelle affectation, pour des raisons évidentes d'efficacité organisationnelle, et de rentabilité.

Le RSCA ne serait cependant pas contraire à une participation à une nouvelle affectation.

Mr Boillat évoque des affectations commerciales ou résidentielles, auquel le Sporting pourrait éventuellement prendre part. Il est question du maintien du Shop supporters, et de résidences pour joueurs. Mr Boillat indique que cela n'est que son point de vue personnel.

Les cas de stades mixtes de Bâles et Neuchatel sont évoqués comme cas d'étude.

Le RSCA argumente des difficultés de négociations au sujet du Stade National et affirme une volonté de coopération avec la Commune d'Anderlecht, en tous cas de figures.

2.4 Contexte juridique

Introduction

Outre les aspects urbanistiques, il est rapidement apparu au cours de l'étude que la reconversion des trois périmètres d'études nécessite d'être analysée d'un point de vue juridique.

En effet, ces terrains appartiennent à la Commune mais font l'objet de baux emphytéotiques au bénéfice du RSCA.

La reconversion ou la construction de ces sites nécessitent la révision ou la résiliation de ces baux et donc une négociation entre la Commune et le RSCA.

Situation juridique des terrains

Les trois terrains sont des propriétés publiques. Les terrains des sites Stade et Dupuis appartiennent à la commune, le terrain dit Hôpital appartient au CPAS.

Les trois terrains font l'objet de 3 baux distincts. Le bail du site stade précise dans son article 5 que la location est accordée pour la pratique du sport et qu'aucun changement de destination n'est autorisé sans l'accord formel et écrit de la commune.

Ces différents baux ont été conclus de longue date mais ils ont été revus en 2010 à l'occasion de la signature d'un accord cadre entre la Commune, le CPAS et le RSCA.

Principes de l'accord-cadre de 2010

L'accord cadre visait à permettre au Sporting d'agrandir ses infrastructures et de les mettre aux normes UEFA. L'agrandissement des tribunes avait pour conséquence la démolition de la salle Simmonet. L'accord prévoit dès lors l'imposition pour le Sporting de construire une nouvelle salle de sport communale avant la démolition prévue.

Cette accord-cadre prévoit également la modification des baux des 3 terrains concernés par l'étude :

- De nouveaux baux emphytéotiques relatifs aux terrains stade et Hôpital ont été signés simultanément à l'accord cadre. Ceux-ci modifient les baux précédents et prolongent leurs effets jusqu'en 2050.
- Le simple bail qui couvre le terrain Dupuis est également prolongé jusqu'en 2050.

La logique était alors de permettre au RSCA de disposer de garanties suffisantes pour lui permettre d'amortir les investissements conséquents liés à la réalisation de la nouvelle enceinte, du parking et de la nouvelle salle de sport communale.

La non réalisation du projet d'agrandissement et l'annonce du projet de déménagement à l'EuroStadium en 2014, remet en cause les fondements de l'accord cadre de 2010 mais les différents baux étant signés il y a lieu de clarifier la situation juridique avant d'entamer de nouvelles discussions avec le Sporting. La commune est accompagnée pour cela par le cabinet Coenraets et associés avec lequel une rencontre a été organisée durant l'étude.

Questions ouvertes

La première question à ce jour reste de clarifier les intentions du RSCA sur deux points essentiels :

- déménagement ou non des activités (vers le Heysel ou ailleurs)
- en l'absence de déménagement, agrandissement ou non de l'enceinte actuelle.

Une deuxième question fondamentale porte sur le coût et les conditions de la récupération des terrains et constructions en cas de départ du sporting, en particulier pour le site stade. L'article 14 du bail relatif au site stade prévoit une clause de résiliation. En principe au terme du contrat, les constructions reviennent de plein droit et sans indemnités à la commune. En cas de résiliation avant terme par la Commune, «les constructions seront acquises par le tréfoncier moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à la valeur des annuités restant à courir pour l'amortissement des capitaux immobilisés à la date de la reprise.»

Dans tous les cas, une nouvelle phase de remise à plat de la situation juridique devra intervenir une fois les choix de localisation effectués pour actualiser l'accord cadre devenu totalement obsolète.

Ces questions restant ouvertes à ce jour, la présente étude se base sur des hypothèses pour établir les différents scénarios et leur montage opérationnel.



3. Potentiel, besoins et priorités programmatiques

DÉMARCHE DE TRAVAIL

Pour définir le programme repris dans les différents scénarios de reconversion une démarche de travail spécifique a été mise en place qui a consisté à confronter plusieurs approches:

- Une analyse statistique et documentaire sur le contexte socio-économique et les besoins en terme de logements et d'équipements (crèches, écoles, culture, loisir...). Suite à la mise en place d'une collaboration avec la Région dans le cadre de l'étude, le département connaissance du BBP (Perspective) a contribué à cette analyse en réalisant un document intitulé Diagnose Astridpark (voir annexe 1).

- Une analyse urbanistique et architecturale sur la capacité constructible des trois sites (voir scénarios).

- Une démarche de rencontre et de workshop avec les acteurs sectoriels et décideurs publics.

Cette dernière approche a permis d'établir des priorités et de confronter les propositions programmatiques à la connaissance des acteurs sectoriels.

Elle s'est déroulée en deux temps :

- Rencontres bilatérales thématiques avec les différentes administrations et échelons responsables administratifs.

- Workshops et approfondissent de l'hypothèse d'un pôle métropolitain consacré au sport.

INTERVIEW ET RENCONTRES THÉMATIQUES

Les thématiques et programmes suivants ont été abordées lors de ces rencontres :

- Ecoles, crèches, culture FR
- Ecoles, crèches, culture NL
- Sport
- Economie/emploi
- Urbanisme et développement urbain
- Mobilité et stationnement
- Logements, infrastructures et propriétés communales
- Espaces verts
- CPAS
- Hopital Bracops

Ce travail de rencontres, d'analyse et de discussions itératives avec le comité d'accompagnement de l'étude a permis de tester différentes hypothèses, évaluer les besoins et progressivement parvenir à un programme de base pour la reconversion des trois sites.

Ces priorités programmatiques ont été élaborées en partant de l'hypothèse d'un départ du RSCA. Durant la période d'étude, il est également apparu que le maintien du sporting et l'agrandissement du stade restait également une option. Dans ce cas, les superficies disponibles en dehors des affectations footballistiques se réduisent considérablement (voir scénario 2), mais le travail programmatique garde son importance pour les 3 sites vu la possibilité de reconfiguration et de densification de ceux-ci.

BESOINS PRIORITAIRES

Les besoins prioritaires suivants ont été identifiés :

- Ecole
- Logement
- Equipement sportif (indoor)
- Maison de repos
- Commerces/bureaux

Il est également apparu qu'une attente forte et commune à tous les acteurs était de permettre de mieux connecter le site stade au Parc Astrid.

Besoins scolaires

La commune d'Anderlecht connaît une croissance démographique très importante. Celle-ci s'accompagne d'un accroissement des besoins en équipement et particulièrement en équipement scolaire. Si la commune dispose d'une offre scolaire importante les besoins restent supérieurs à l'offre. Une analyse plus fine montre que l'importance des besoins se distingue par quartier et par niveau. Ainsi, les quartiers centraux de la commune restent les plus déficitaire. En ce qui concerne les niveaux d'enseignement, de nombreux projets ont vu le jour (notamment Trèfles) ou sont planifiés. A l'avenir c'est dans l'enseignement secondaire que le déficit de place est le plus important dans le quartier.

Les services communaux estiment qu'à l'horizon 2021 l'Athénée Jopeph Bracops et l'école secondaire Théo Lambert feront face à des besoins équivalents à 60 classes pour le degré d'enseignement secondaire inférieur (1,2,3) et de 40 classes dans le degré supérieur (4,5,6).

Logement

Le besoin de logement est également important dans la zone. La densité des quartiers riverains fait apparaître de fortes disparités entre l'est du périmètre qui présente des densités de l'ordre de 15.000 habitants/Ha et l'Ouest du périmètre où la densité moyenne est plutôt de l'ordre de 10.000 habitants à l'Ha. Le quartier de villa situé derrière le site Hôpital entre l'avenue De Coster, l'avenue d'Iterbeek et la drève des Agaves constitue une exception dans la zone avec seulement 2902 habitants à l'Ha (données 2014).

En ce qui concerne le type de logements, la commune souhaite développer des logements moyens et libres. Cette position est justifiée par la présence à proximité d'un grand nombre de logements sociaux dans la cité du Peterbos notamment.

La production de logements libres sur les terrains pourrait constituer une source de revenus pour la commune permettant de financer certains équipements.

Maison de repos

La création d'une maison de repos est apparue intéressante en raison de l'augmentation des besoins dans le secteur et le potentiel de complémentarité qui pourrait s'installer avec les infrastructures de l'hôpital Bracops.

Commerces/Bureaux

Le développement de surfaces commerciales ou de bureaux n'apparaît pas comme prioritaire au sein du périmètre. Toutefois, ces fonctions peuvent le cas échéant constituer un programme d'accompagnement intéressant, en particulier du côté de la place De Linde.

Sport

L'image sportive de la commune est souvent associée à celle du RSCA. Elle dispose en réalité d'une offre sportive très large et diversifiée. En particulier, le site de la Pede, offre un très grand nombre d'équipements et terrains de sport en plein air. Par contre, il existe un déficit assez important de salles omnisport couvertes. Ce déficit est accentué par l'augmentation de la demande scolaire et par une carence plus globale dans ce domaine en région Bruxelloise.

Au cours de l'étude, l'idée de réaliser un pôle sportif de grande dimension sur le site du stade s'est donc progressivement imposée. Ce pôle devrait avoir un rayonnement métropolitain tout en répondant à des besoins locaux (écoles, remplacement de la salle Henri Simmonet).

VERS UN PÔLE SPORTIF MÉTROPOLITAIN

Le comité d'accompagnement de l'étude s'est accordé sur le principe d'un pôle sportif métropolitain. Celui-ci serait le cœur de redéploiement du site en cas de départ du Sporting. Il paraît en effet important de conserver un pôle d'équipement rayonnant dans l'ouest de Bruxelles.

Le pôle sportif serait donc le programme fort du projet et il serait accompagné et complété par les programmes prioritaires définis ci-avant (Ecoles, logements, maison de repos, commerces).

Afin de définir plus précisément les besoins et contraintes de ce programme plusieurs workshops ont été réalisés avec la Région (Perspective), les communautés (VGC, FWB), les fédérations sportives et des experts (Peps, ADEPS...).

En effet, la structuration institutionnelle du sport en Belgique et particulièrement à Bruxelles est assez complexe et fait appel à un grand nombre d'intervenants. Il n'existe pas à l'heure actuelle de cadastre des besoins par fédération ou par type de sport.

Grâce au travail réalisé autour des workshops, il est apparu pertinent de développer une infrastructure sportive couverte de grande dimension.

Le cas de l'athlétisme

Une carence particulière a été pointée concernant l'athlétisme en salle permettant aux sportifs de s'entraîner toute l'année. Une telle infrastructure n'existe pas du tout aujourd'hui à Bruxelles. Les dimensions nécessaires sont de l'ordre de 80 à 100m de long sur 30m de large. La difficulté d'intégrer une telle salle dans un tissu urbain dense explique en partie l'absence d'une telle infrastructure. Dans ce contexte, la reconversion potentielle du site du stade offre une opportunité rare.

Par ailleurs, les différentes fédérations sportives et acteurs consultés s'accordent à dire qu'une telle infrastructure offrirait un maximum de polyvalence. Les revêtements de sol et systèmes de marquage permettent une très grande flexibilité dans la pratique des différents types de sports (hockey, mini-foot, basket, badminton...), y compris pour des compétitions internationales.

RESOLUTION DES PROBLÈMES DE MOBILITÉ

Le problème principal de mobilité du stade est lié au stationnement les jours de matchs qui occupent tous les parkings à ciel ouvert mais également les places disponibles en voiries avec des nuisances importantes pour les riverains.

C'est donc une problématique de gestion de pics de stationnement très ponctuels mais très importants qui doit être gérée. A noter, l'initiative récente d'usage du parking décentralisé du Cora avec la mise en place de navette. Une telle mesure est intéressante mais nécessite une coordination horaire pour être efficace. En tout état de cause, cela ne constitue une solution que pour les matchs ayant lieu en dehors des heures d'ouverture du centre commercial.

Le maintien du Sporting et l'extension de la capacité du stade a un impact évident sur la mobilité.

Le projet déposé par le RSCA en 2010 prévoyait une série de mesures pour encourager les alternatives à la voiture mais aussi et surtout une augmentation de la capacité globale de stationnement.

Dans le cadre de cette étude de faisabilité il n'est pas possible de réaliser une étude détaillée des besoins en matière de mobilité. Pour le scénario de projet nous sommes donc partis du principe de permettre l'accueil d'un nombre similaire d'emplacements en les recentrant sur le site Stade uniquement. A noter que ce nombre d'emplacements correspond à la demande du RSCA. Il ne représente pas forcément ce que les autorités publiques auraient acceptés dans le cadre des permis d'urbanisme et d'environnement, notamment suite à l'étude d'incidences.

Le descriptif ci-dessous reprend le nombre total d'emplacements calculé sur base de la demande introduite en 2010 par le RSCA.

Site Stade :

- Emplacements à l'air libre :
Côté nord (place de Lindt) : 20
Côté sud : PMR : 11 / Police : 4 / TV-Presses : 20 / Personnel : RSCA 20 /
Entrée principale : 20 / Cars : 40

- Emplacements en infrastructure :
Parking sous-terrain De Lindt : 85 (dont 32 en doublon nécessitant de déplacer un véhicule pour sortir le second).
Sillo : 10 niveaux avec 110 places par niveau = 1100 places
Les niveaux sont répartis entre 2 niveaux enterrés, et un immeuble R+7 hors sol (32,7m de haut soit près de 2m de plus que les tribunes actuelles).

Total général site Stade : Voitures : 1280 / Cars : 40

Site Hopital :

Places accessibles à l'année : 165
Places uniquement les jours de match : 206
Total les jours de match : 371 places (dont 16 PMR)

Site Dupuis :

51 cars +8 minibus (A noter qu'il s'agit d'une utilisation maximaliste du site qui semble difficile à autoriser ou exploiter en réalité car il demande le déplacement de 6 véhicules pour évacuer un véhicule garé au centre du terrain).

Total général sur les 3 sites :

Voitures : 1651 places dont 1185 en infrastructure et 466 en plein air.
Cars : 91
Minibus : 8

En cas de départ, cette contrainte est annulée, et remplacée par des besoins nettement moindres, correspondant aux programmes développés. En cas de maintien, nous verrons comment cette capacité est intégrée plus favorablement au site.

4. Trois scénarios pour l'avenir



4.1 Enjeux du maintien ou du départ

Histoire du Club et identité Communale

Le RSCA est un élément fort de l'identité de la commune d'Anderlecht. La présence de terrain de foot dans le Parc Astrid remonte à sa création.

Avec la croissance de l'attractivité du club et le développement de l'industrie du football, il est devenu indispensable ces dernières années de développer les infrastructures du club.

Qu'il s'agisse du centre d'entraînement à Neerpede ou de l'enceinte du stade Constant Vandenstock, le Sporting, est demandeur d'une extension de capacité.

L'Accord Cadre

Après de longues discussions et négociation, en 2010, un accord cadre a été conclu entre le Sporting, la commune et le CPAS afin de permettre au premier de procéder à une rénovation-extension importante du stade.

En exécution de cet accord et pour permettre l'extension, les baux relatifs à ces terrains ont été modifiés et prolongés jusqu'en 2050.

Le Sporting a ensuite introduit une demande de permis qui a été jusqu'au stade de la commission de concertation mais n'a jamais été octroyé par la Région.

Un départ annoncé`

L'annonce en 2014 du déménagement du sporting à Grimbergen sur le parking C du plateau Heysel a constitué un véritable coup de théâtre.

Un déménagement aurait pour conséquence de vider de leur fonction le Stade Constant Vandenstock et pas moins de 6Ha de terrains et immeubles répartis sur trois sites au coeur de la commune avec le risque de voir s'y développer un chantier de très grande dimension.

C'est dans ce contexte que la présente étude a été commandée fin 2015 pour anticiper un départ annoncé du RSCA.

Un contexte incertain

Durant la période de réalisation de l'étude, il est progressivement apparu que ce qui était présenté comme une décision ferme devenait de plus en plus sujet à caution. Jusqu'à une annonce récente du RSCA indiquant qu'il ne comptait plus déménager.

Si la probabilité d'un déménagement a fortement diminuée, elle n'en demeure pas moins toujours possible, vers le Heysel (voir les déclarations de Ghelamco) voir ailleurs.

Le maintien et/ou de réactivation du projet d'une extension du stade Constant Vandenstock est également possible.

Une approche pragmatique

Au vu de ce contexte mouvant, nous avons développé une approche pragmatique qui envisage les différentes possibilités et propose des pistes de développement dans chaque cas.

C'est donc cette première question fondamentale du départ ou du maintien du sporting qui structure les scénarios qui ont été développés.

4.2 Projections :

Potentiel Programmatique et Masterplan Architectural

Plutôt que de ne répondre qu'aux aspects strictement quantitatifs du cahier des charges de cette étude, l'équipe de projet a souhaité lier une évaluation d'un potentiel programmatique détaillé avec une forme de préfiguration qualitative que revêt le masterplan pré-architectural.

En effet, la méthodologie usuelle du mandataire de l'équipe part du postulat qu'un programme potentiel ne peut être considéré pertinent que lorsque qualitativement validé et par conséquent spatialisé.

Cette vérification spatiale du programme permet une première évaluation de sa viabilité fonctionnelle, et d'orienter également les conditions d'une qualité architecturale nécessaire à la bonne synergie de la mixité des programmes entre eux.

De cette manière, nous livrons aujourd'hui trois représentations de scénarios, dont chacun peut être considéré comme une esquisse de Masterplan programmatique, volumétrique, et architectural, articulant également les aspects de paysage et de mobilité.

PRESCRIPTIONS INVARIANTES

Nous sommes à l'automne 2017, et l'incertitude quant au déménagement ou maintien du RSCA risque de se prolonger en terme de mois ou d'années.

Au fil de cette étude, et de nos efforts à accompagner l'ajournement de la décision, il nous est apparu crucial pour les intérêts de la Commune d'établir une série de prescriptions invariantes, qui peuvent être mise en œuvre dans tous les cas de figure.

Il apparaît désormais évident que le potentiel programmatique des sites Dupuis et Hôpital peut être libéré, moyennant l'intégration d'un plan de mobilité qualitatif à tous les scénarios futurs.

Si un départ du RSCA va de-facto libérer ce potentiel, un maintien et une extension vont devoir s'accompagner d'une intégration de la contrainte de stationnement en synergie avec le site Stade et les programmes y jouxtant.

Par conséquent les projections programmatiques pour les sites Dupuis et hôpital sont d'application dans tous les cas de figures.

Site Dupuis

En première analyse, nous avons établi ses qualités en tant que site non encore bâti et donc ouvert sur tout son périmètre. Nous avons vu que cela le rendait éventuellement propice à un équipement, culturel par exemple, dont les façades sont ouvertes au quartier.

Cela le rend également propice à une opération résidentielle de densité. En effet, tant la rue Karel Vande Woestijne que de la rue Adolphe Prins ou la rue de la Compétition offrent de créer de nouvelles adresses individuelles à chaque nouvelle habitation, pour un logement plus ancré à la rue que ce que ne proposent les grandes unités bâties de l'Anderlecht des années soixante (parc Jean Vives ou du Peterbos).

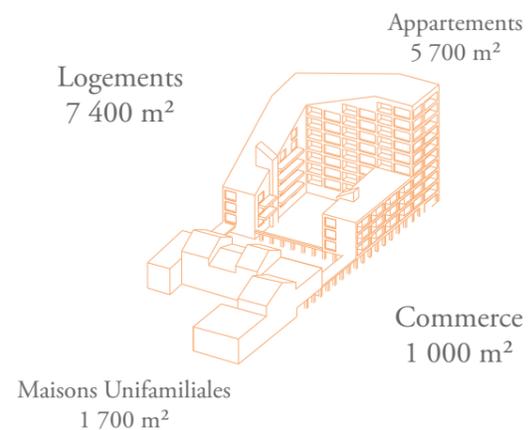
Grâce aux interviews communales dont ceux avec l'Échevine de la Culture Elke Roex, L'Échevin de la Culture Fabrice Cumps, leurs attachés et directeurs, il a pu être établi que des affectations culturelles nouvelles ne représentaient pas un potentiel intéressant pour cette étude, les infrastructures communales existantes étant soit opérationnelles soit en rénovation à l'heure actuelle.

Pour le site Dupuis, il a donc été mis en évidence qu'un programme résidentiel moyen répondait le plus directement aux besoins de la commune.

Le site Dupuis permet de développer un ensemble neuf de 7.400 m², avec une intériorité d'îlot semi-publique, et des parking réglementaires (RRU) en sous-sol.

Ce nouveau développement peut (doit) être réalisé en prenant en compte les maisons d'habitation au Sud du site. Un nouveau rapport d'intériorité d'îlot sera à créer en tenant compte de cet existant, comme le suggère la modélisation en illustration.

Site Hôpital



En première analyse, il semblait évident que même si l'Hôpital ne fait pas partie du périmètre d'analyse, sa proximité peut suggérer certains besoins ou du moins synergies à créer.

De même, une partie de ce site ne fut jamais construite: il était à l'état de cultures lorsqu'il fut affecté à la logistique parking du stade au tout début des années septante.

Cette partie non bâtie conserve encore aujourd'hui sa remarquable couverture arborée, accompagnant celle de la rue René Henry, l'ensemble s'apparentant d'avantage à un parc public, si ce n'était sa vocation automobile. Nous avons établi qu'il serait intéressant d'envisager un développement intégrant la conservation de cette qualité paysagère.

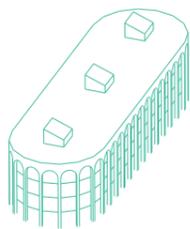
Il convient de souligner qu'en frange de la rue René Henry, les plantations ont un caractère paysager important, qui participe de la coulée verte entre Anderlecht et le Pajotenland, que le(s) masterplan(s) ici développés souhaite(nt) valoriser.

Afin de conserver et de mettre à profit cette qualité paysagère, nous proposons d'implanter sur le site Hôpital Nord (actuellement parking arboré) une affectation qui bénéficierait du site presque en l'état.

Nous l'avons vu, les interviews avec les échevins de l'enseignement ont permis de mettre en évidence le besoin minimum d'implantation de deux écoles secondaires de 60 et 40 classes dans le périmètre.

Nous proposons d'implanter l'école de degré inférieur sur le site Hôpital, en arrière de l'alignement arboré de la rue René Henry, en bonne préservation des qualités paysagères. Une telle école de ± 6.500m² correspond tout à fait à ce potentiel, et bénéficiera du « parc » que libérerait le parking actuel comme espace récréatif. Il faut souligner que chacune des deux écoles nécessite son identité propre, celle-ci s'établissant notamment par son contexte.

Une école dans le « bocage » de la rue René Henry marquera les esprits par son adresse remarquable.



École Secondaire
5 600 - 7 000 m²

Projet Iris Sud

Nous avons considéré en première partie d'étude l'implantation possible d'un ensemble de résidences-services sur la frange peu densifiée du site Hôpital Sud, à l'avenue Théo Verbeeck.

Un tel programme était propice à l'élargissement d'une offre logement en synergie avec la proximité de l'hôpital.

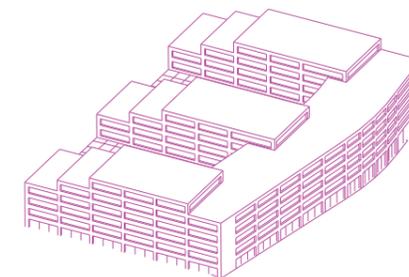
Nous avons ensuite pris l'initiative de rencontrer la direction de l'Hôpital (HIS / IRIS Sud). Les gestionnaires des infrastructures nous ont confirmé la pertinence d'une telle affectation, bien qu'ils n'en seraient aucunement les opérateurs.

De surcroît, cette initiative nous a appris l'existence du projet d'un nouvel hôpital sur le site, en extension et remplacement des ailes les plus vétustes, et ce précisément le long de l'Avenue Théo Verbeeck, seule partie vacante des abords de l'Hôpital.

Loin d'une recherche de la densification à tout prix, il nous a cependant semblé pertinent, dès la première analyse, de bâtir le site à front d'avenue Théo Verbeeck, afin de structurer le tissu urbain en bordure du Parc Astrid, et contribuer à qualifier une entrée Ouest du Parc, adressant l'Hôpital.

En conclusion de ces récentes données (l'appel d'offre pour la maîtrise d'œuvre reste encore à paraître à ce jour), nous pouvons donc à la fois intégrer et préconiser la réorientation de l'Hôpital vers le Parc Astrid, l'inscription d'un front urbain éventuellement prolongé d'un square traversant partagé piéton / voiture, comme aboutissement de l'axe vert Compétition / Henry, renfonçant également une polarité programmatique Ouest du site Stade.

Cette synergie peut aussi s'argumenter d'un point de vue mobilité, de surcroît dans le cas du maintien du Sporting. Le parking de 1114 places du stade élargi gagnerait à être mutualisé avec l'hôpital, ce qui contribuerait à le rentabiliser. L'adressage mutuel de l'hôpital et du parking sur l'Avenue Théo Verbeeck souligne le bienfondé d'un tel scénario.

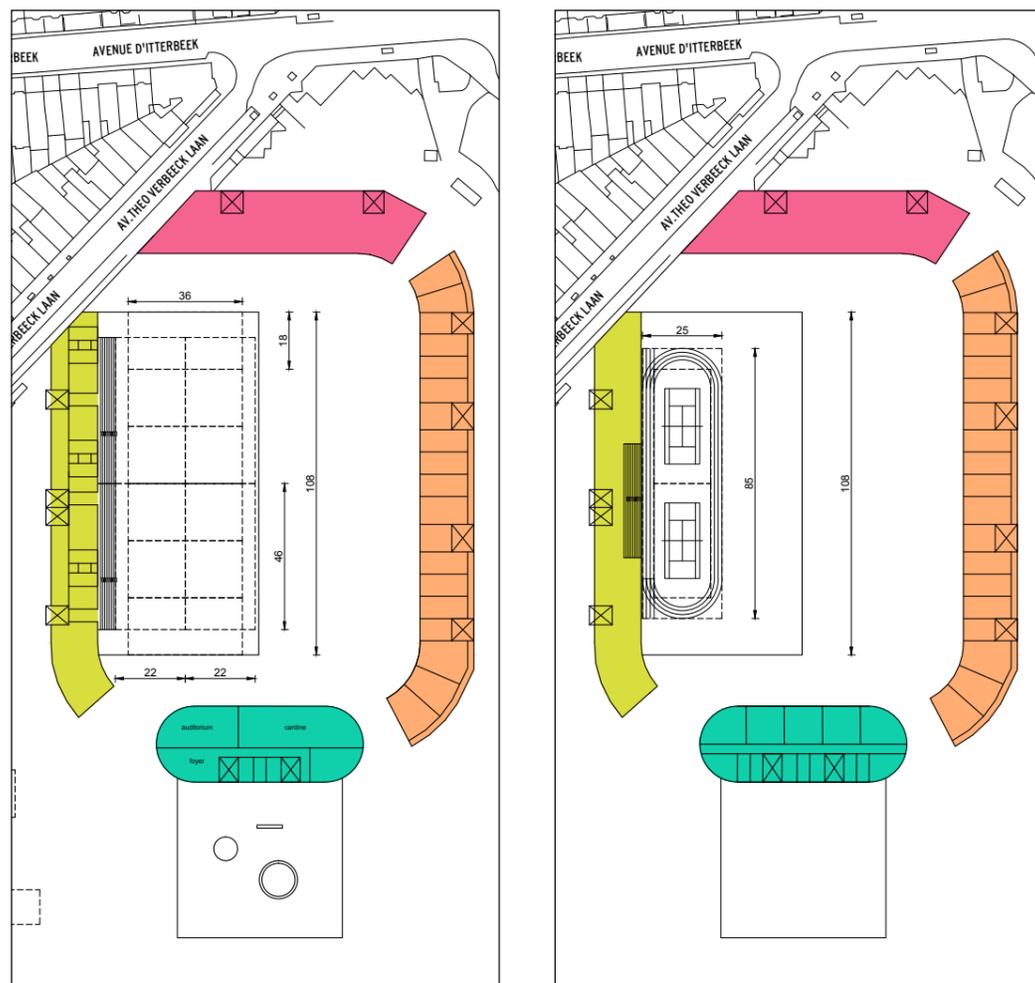


Hôpital
15 000 m²

Le programme pressenti d'une maison de repos (résidence-service) reste pertinent. Il pourrait être implanté en frange Ouest du site Hôpital, une fois l'extension réalisée. Cette piste restant hypothétique n'est donc pas représentée dans le projection de cette étude.

Enfin, parmi les prescriptions invariantes aux différents scénarios de Masterplan, nous comptons aussi certaines actions sur l'ensemble du périmètre, les trois sites et les espaces publics intermédiaires :

- Élargissement piéton et restructuration des plantations pour les rues de la Compétition et René Henry,
- Création d'une entrée Ouest, « Théo Verbeeck » pour le Parc Astrid,
- Amélioration de la Place de Linde : participation du parvis du Stade comme intégré à la place.
- Harmonisation de la relation du Stade au parc Astrid (ouverture totale en cas de libération du site).



SCÉNARIO 1 : DÉPART DU RSCA

Scénario à l'origine de cette étude, le départ du RSCA suscite la libération partielle ou totale des infrastructures du stade, sur base d'un mode de rétrocession à négocier avec le Sporting. Cette libération partielle ou totale peut s'inscrire dans les projections de potentiels programmatiques plus ou moins ambitieux développés ci-après, en collaboration avec le Sporting ou d'autres acteurs investisseurs.

La libération des infrastructures permet de projeter un potentiel programmatique idéal composé d'une mixité entre volet Sport, Enseignement, Logement, Commerces, Centre de Conférences et Bureaux.

Nous déclinons cette mixité sous forme de deux niveaux d'ambition pour le programme de tête : un Pôle Sport et loisirs de 16.000 m², l'autre de 27.000m².

Dans chacune de ces projections, nous partons du postulat d'une reconversion des structures existantes, ou à minima, une reconstruction dans un gabarit similaire aux tribunes actuelles.

a. Un pôle sport et Loisir de 16.000 m²

Ce premier scénario repose sur un principe de développement autonome de chacune des 4 tribunes. Cela permet tant une flexibilité de phasage que l'évitement d'éventuelles complexités de développement et de copropriété.

Nous l'avons vu, les interviews communales et le Groupe de Travail avec les instances Régionales font apparaître un consensus autour d'un scénario de reconversion du Stade d'Anderlecht en Pôle Sports et Loisir Métropolitain.

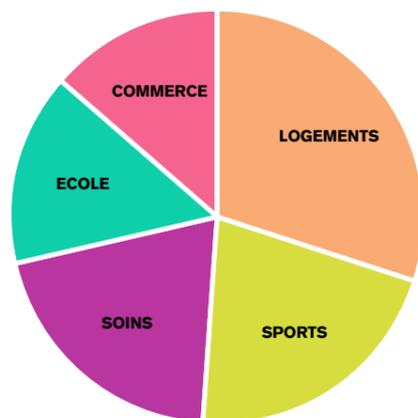
L'échelle de ce Pôle est définie par la dimension de 90m x 30m correspondant à un hall d'entraînement à l'Athlétisme en salle, qui n'existe actuellement en Belgique qu'à Gand. Par la création d'un Pôle Sport de grande échelle, en répondant d'abord à son propre manque d'infrastructures sportives, la Région de Bruxelles Capitale gagne à se positionner en tant que telle dans le paysage sportif professionnel national.

Le Scénario 1a prévoit ainsi un Pôle de 16.000 M² offrant un Palais des Sports caractérisé par une nouvelle grande halle couverte, construite sur une partie de l'actuelle pelouse du stade. Cette nouvelle halle est attenante à la tribune 1, dont les six niveaux fournissent locaux d'accueil, cafeterias, vestiaires, sanitaires, et salles de fitness et sports de petites salles.

La halle elle-même consiste en deux niveaux superposés, permettant d'exploiter la grande hauteur du gabarit existant. La base du volume tronqué ainsi créé est de 108 x 50 m permettant d'héberger aisément les prescriptions d'un terrain d'entraînement à l'athlétisme de haut niveau, tout en intégrant les tribunes existantes à des fins d'événements sportifs publics. Elle propose une hauteur libre de 12,5m pour une surface abritant jusqu'à 4 terrains omnisports aux normes de compétitions internationales tous sports. Un de ces terrains sera spécifiquement réservé à la commune.

Le niveau supérieur offre une surface de 85 x 25 m pour une hauteur libre de 8m, et peut offrir tant des pistes d'entraînement secondaires que des terrains de tennis, badminton, volleyball, ...

Logements	22 400
École	11 200
Soins	15 000
Commerce	10 000
Sports	15 800



Le volume ainsi suggéré a pour intérêt de présenter une morphologie en dialogue avec l'intériorité du stade : une « pyramide des sports » faite de gradins monumentaux surplombant la partie conservée de la pelouse du Stade. Le public et les promeneurs du parc peuvent arpenter librement ces gradins jusqu'en toiture, et prendre la mesure de cette nouvelle arène urbaine. Malgré le volume important de l'ensemble, l'oblique des parois en dialogue avec la forme initiale préserve une spatialité intéressante, nouvelle intériorité du stade. Cette attention architecturale dans la projection programmatique nous permet d'estimer tant l'aspect quantitatif que qualitatif de l'implantation d'un Palais Sports et Loisirs dans l'enceinte du Stade. Programme et spatialité y sont étroitement liés.

Une École Secondaire.

La tribune 2, bénéficiant d'une esplanade au centre du Parc, est pour cette raison, et par ses dimensions, la plus propice à être affectée à un bâtiment d'enseignement nécessitant une aire récréative dédiée. Nous y implantons donc l'école secondaire de degré supérieur suggérée en interviews communales. Cette implantation permet une synergie directe avec les infrastructures sportives. Elle crée également une animation du site sur le cycle des 24h, en synergie avec les autres programmes.

Un ensemble résidentiel

La tribune 3, elle aussi en milieu de Parc, bordée par une importante masse arborée, sera l'implantation privilégiée pour un programme résidentiel de Rez+ 6, totalisant quelques 15.000 m².

Son implantation permet d'ambitionner une densité relativement forte, soit 200 logements, sans impact négatif sur le voisinage immédiat du Parc Astrid. Au contraire, cette densité est propice à l'émulation de la mixité programmatique, et au caractère de « Stade Habité ». Ces logements peuvent être réalisés en reconversion de la structure existante dont l'entraxe moyen de 6m30 est propice à la typologie logement. Les logements seraient de type traversant et bénéficieraient ainsi d'une double qualité : vue sur le Parc et sur l'intériorité du Stade.

Commerces, Centre de Conférence et Bureaux.

La tribune 4 est réservée à un programme d'une mixité de « granulométrie » plus fine, et résolument « urbaine », en interface avec la Place de Linde. Les niveaux Rez et + 1 sont réservés à un pôle de commerces d'équipements spécialisés. Ensuite, les niveaux + 2 à +6 seraient dédiés à un Centre de Conférence et bureaux. La répartition de ces surfaces pourra être appréciée plus finement, au regard des opérateurs candidats au développement et à la gestion de telles infrastructures.

Une Piste d'athlétisme panoramique.

Afin d'affirmer la thématique sportive de cette nouvelle arène urbaine, nous proposons de la couronner d'une piste d'athlétisme panoramique. Cet équipement léger confère à l'ensemble de redéveloppement son unité thé-

matique, son identité sportive, sa signature en tant que Pôle Sports et Loisirs. Elle permet également d'aménager des galeries communes couvertes en toiture des logements, accessibles à la collectivité habitante.

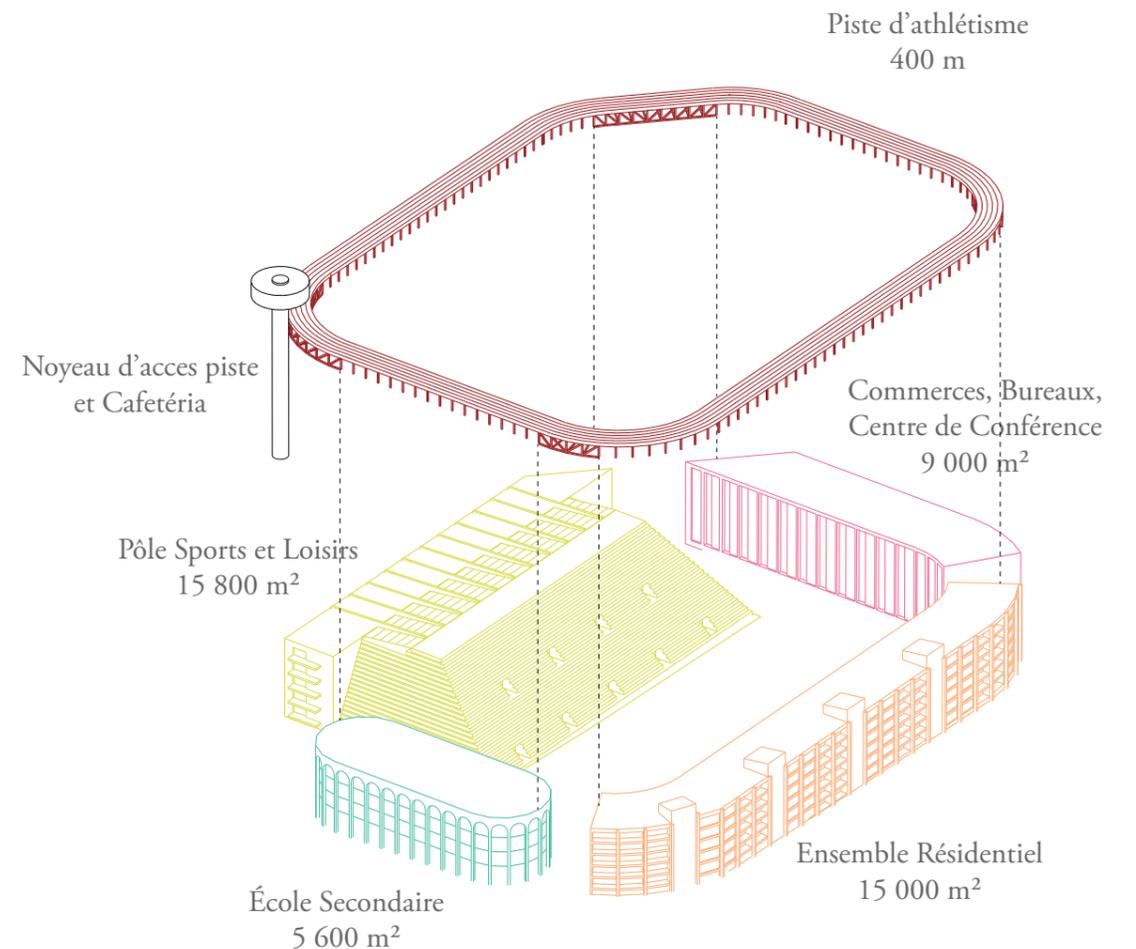
Ce scénario de Masterplan intègre également des objectifs qualitatifs invariants de l'aménagement du site :

Le plus important, et récurrent à toutes les variantes programmatiques de départ du Sporting est la continuité entre le Stade et le Parc. Le Stade et sa pelouse feront désormais partie intégrale du Parc Astrid, par un cheminement fluide : le Stade est ouvert sur tous ses coins. Ainsi, nous rompons avec la tradition du Stade comme objet fermé, faisant de cette nouvelle arène urbaine un élément à part entière de l'expérience paysagère du Parc Astrid lui-même.

Un nouveau parking souterrain :

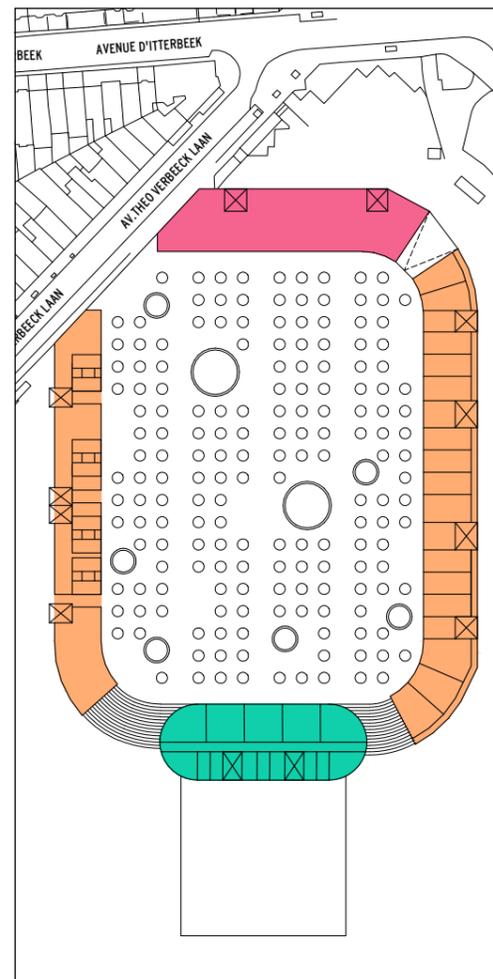
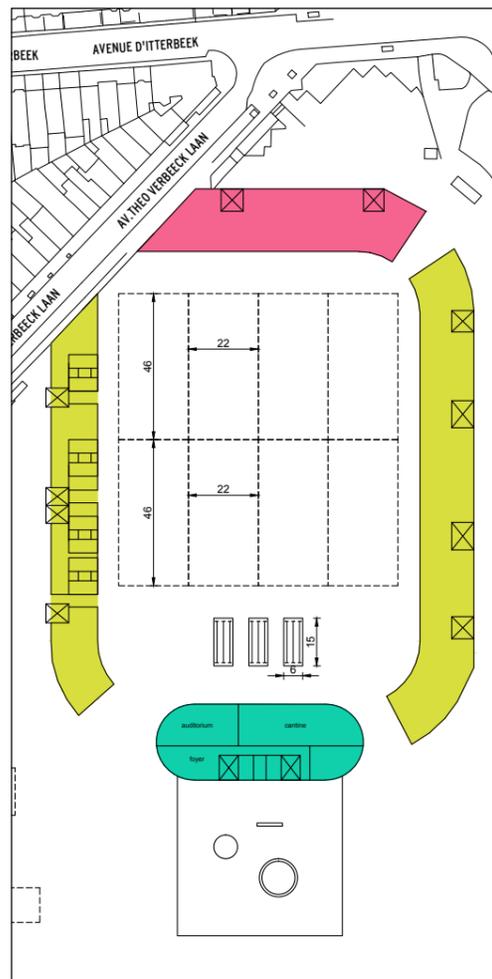
Cette solution permet également de créer sous la salle de sport 2 niveaux de parking sur une superficie de 9000m² soit environ 340 emplacements supplémentaires qui viendront étendre le parking existant (53 places) accessible par la place De Lindt. Ces emplacements viseront à répondre aux besoins programmatiques :

- 150 emplacements pour les logements
- 90 emplacements pour les bureaux/commerces
- 20 emplacements pour l'école secondaire
- 133 emplacements pour le pôle sport/loisirs.





École primaire avec piste d'athlétisme sur le toit à Tian-Tai



b. Un pôle sport et Loisir de 27.000 m²

Ce deuxième scénario repose sur une couverture totale de la pelouse actuelle permettant de dédier ses 14.000 m² à une ambitieuse surface de sports couverts, de plein pied, pour un Pôle Sport-Loisirs de 27.000 m²

Il s'agit d'un développement intégrant alors une mixité verticale. Le pôle sport et loisir intervient en qualité de « dalle » programmatique d'une hauteur d'environ 14 mètres, au dessus de laquelle est installé le programme résidentiel.

Un niveau de jardin suspendu est créé en couverture de la pelouse actuelle, un espace semi-public dédié aux logements. Son accès est permis de manière diurne à partir du Parc Astrid, par le biais d'escaliers et rampes aux coins des tribunes.

Les Rez et premiers niveaux des tribunes 1 et 3 sont consacrés au « back-end » du Pôle Sports et Loisirs, et fournissent locaux d'accueil, cafeteria, vestiaires, sanitaires, et salles de fitness et sports de petites salles.

Le hall d'entraînement à l'Athlétisme en salle de 90 X 30 m est largement contenu dans cette option.

La halle elle-même, propose une hauteur libre de 12,5m abritant jusqu'à 8 terrains omnisports répondant aux normes de compétition internationales tous sports. Au moins un de ces terrains sera spécifiquement réservé à la commune. L'ensemble est couvert par une structure semi-légère, ajourée d'une matrice de lanternes offrant éclairage naturel à l'ensemble.

Nous proposons quatre portées transversales de 25 mètres chacune, en appui sur des axes caissons longitudinaux repris par des colonnes. Ces caissons sont conçus comme réserves de terre permettant d'offrir trois axes arborés au jardin suspendu.

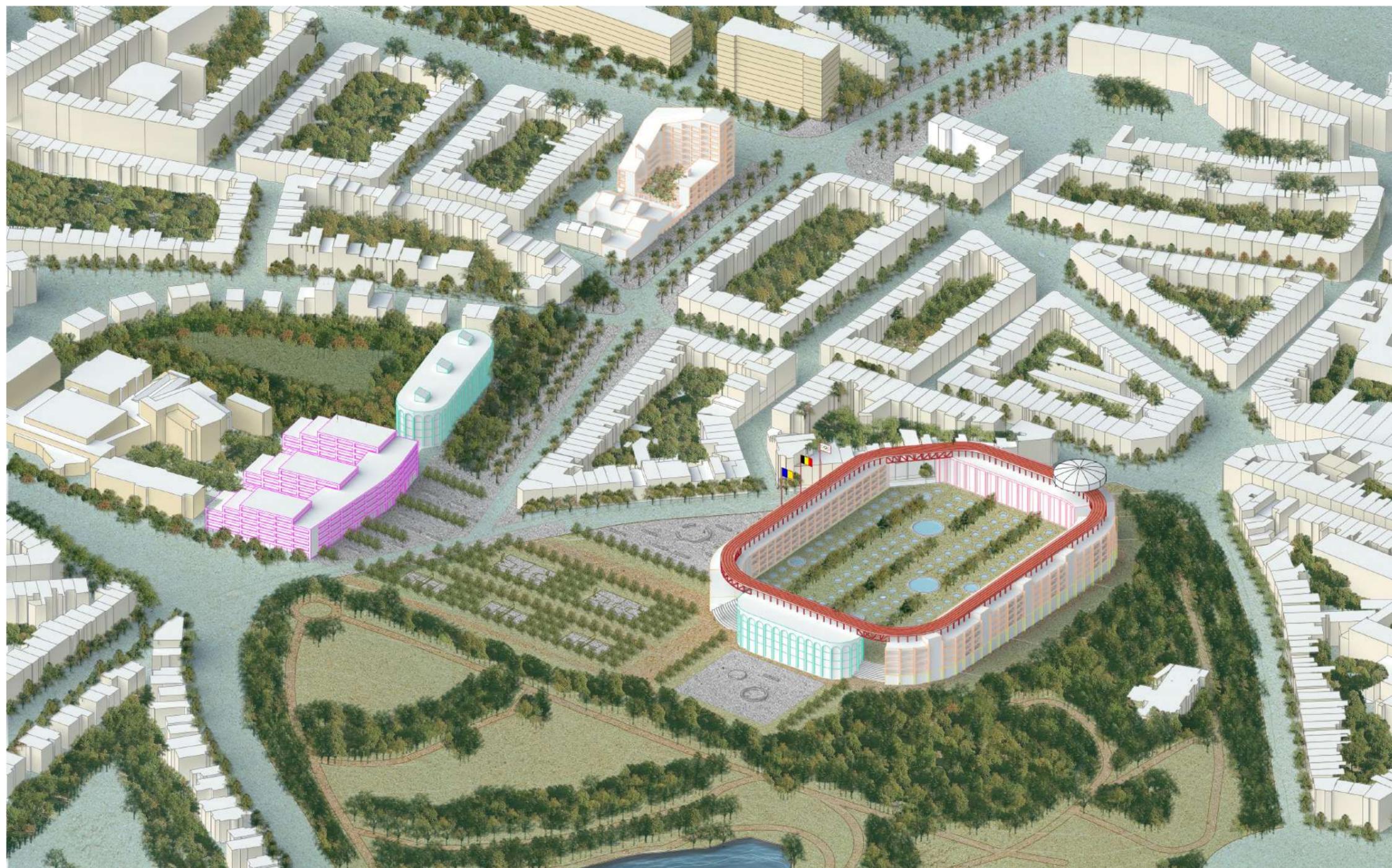
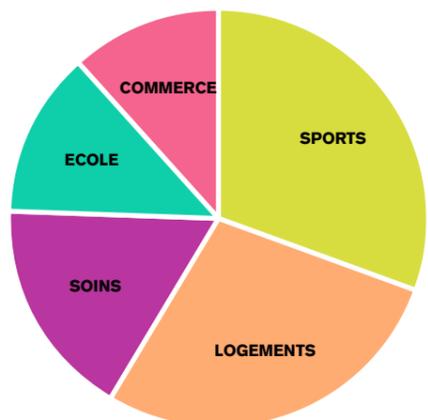
Cette version ambitieuse permet l'adjonction de bassins de natation. La Région de Bruxelles souffre d'une carence en équipements de ce type, et Anderlecht l'illustre particulièrement. Cependant, lors des workshops, il a pu être établi que le modèle classique de la piscine communale n'est aujourd'hui plus financièrement viable, systématiquement source de pertes. La Région quant à elle n'est pas (encore) habilitée à opérer ce type d'équipement.

Dans le contexte du groupe de travail Sport Régional, les experts nous ont rapporté l'efficacité du modèle des bassins de petites dimensions (15m x 6m) opéré par le privé. Ceux-ci engendrent des frais d'entretien nettement moindre et permettent d'être rentabilisé par la location à de nombreuses activités diverses, dont scolaires. Nous préconisons l'adjonction à ce scénario de deux ou trois bassins de ce type, exploitables de façon concomitante.

Une École Secondaire.

La tribune 2, bénéficiant d'une esplanade au centre du Parc, est pour cette raison, et part ses dimensions, la plus propice à être affectée à un bâtiment d'enseignement nécessitant une aire récréative dédiée. Nous y implantons donc l'école secondaire de degré supérieur suggérée en interviews communales.

Logements	22 400
École	11 200
Soins	15 000
Commerce	10 000
Sports	27 000



Cette implantation permet une synergie directe avec les infrastructures sportives. Elle crée également une animation du site sur le cycle des 24h, en synergie avec les autres programmes.

Un ensemble résidentiel

Les parties supérieures des tribunes 1 et 3, des niveaux +2 à +6 sont destinées au programme résidentiel, totalisant quelques 17.000 m². Cette implantation génère une réelle collectivité habitante dotée d'une dalle jardin dédiée de grande qualité, et permet d'ambitionner une densité encore accrue, soit environ 230 logements, sans impact négatif sur le voisinage immédiat du Parc Astrid. Au contraire, cette densité est propice à l'émulation de la mixité programmatique, et au caractère de « Stade Habité ».

Ces logements peuvent être réalisés en reconversion de la structure existante dont l'entraxe moyen de 6m30 est propice à la typologie logement.

Les logements seraient traversant et bénéficieraient ainsi d'une double qualité : vue sur le Parc et sur l'intériorité du Stade.

Commerces, Centre de Conférence et Bureaux.

La tribune 4 est réservée à un programme d'une mixité de « granulométrie » plus fine, et résolument « urbaine », en interface avec la Place de Linde.

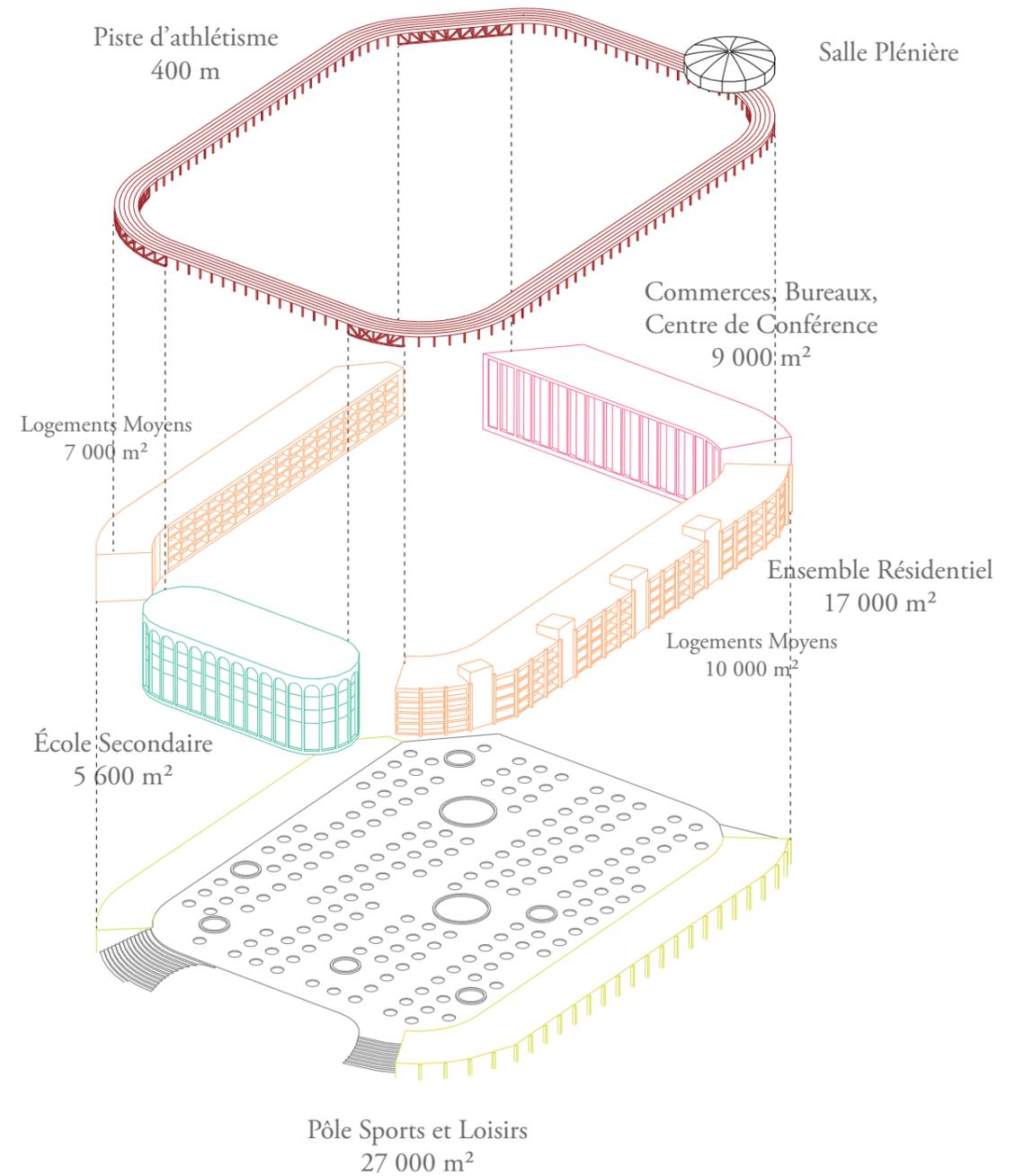
Les niveaux Rez et + 1 sont réservés à un pôle de commerces d'équipements spécialisés. Ensuite, les niveaux + 2 à +6 seraient dédiés à un Centre de Conférence et éventuellement à des bureaux. La répartition de ces surfaces pourra être appréciée au regard des opérateurs candidats au développement et à la gestion de telles infrastructures.

Une salle panoramique, pour conférences ou réunions plénières, culmine sur la face urbaine du stade, comme signal sur la Place de Linde.

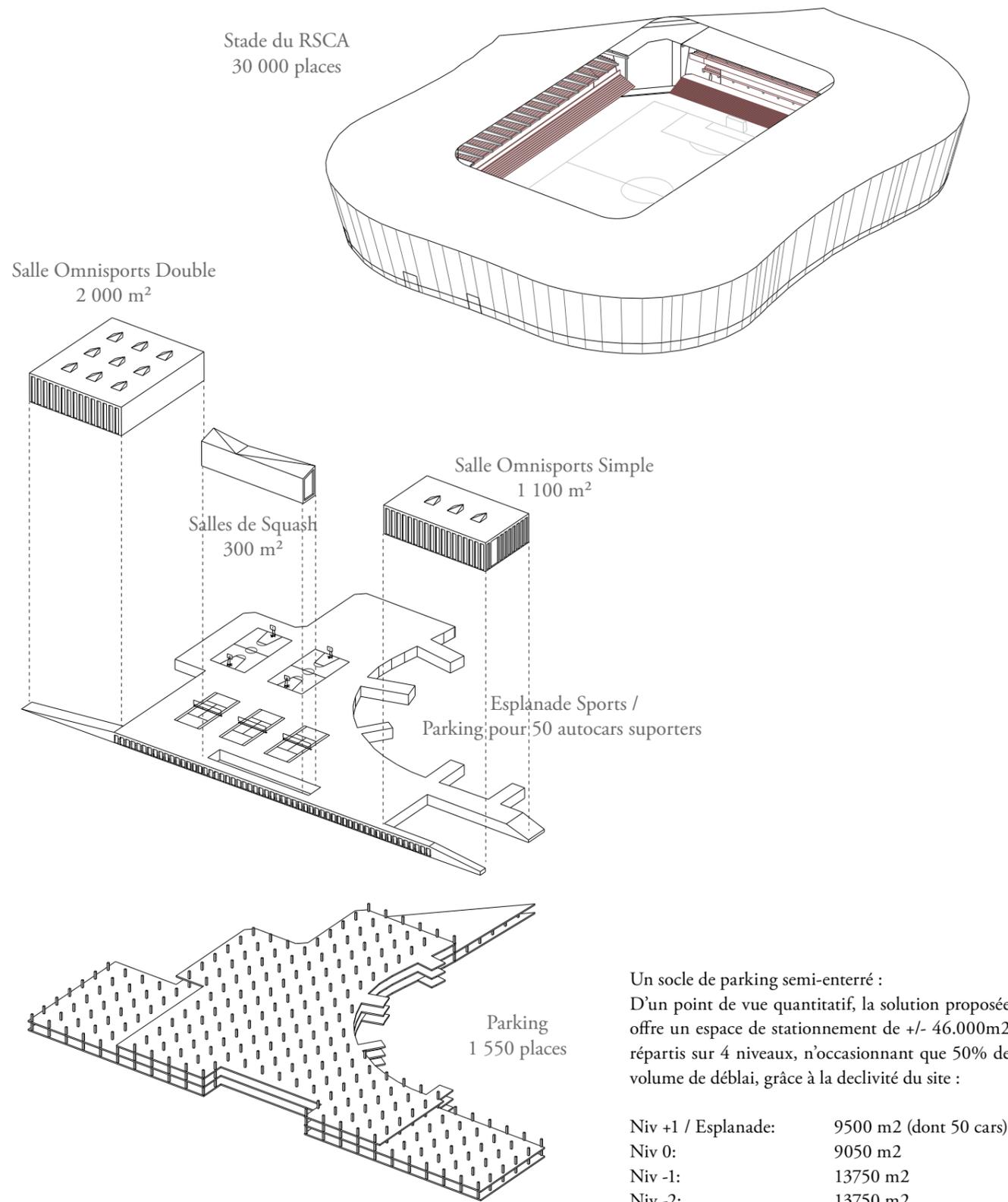
Un nouveau parking souterrain :

Cette solution permet également de créer sous la salle de sport 1 niveaux de parking sur une superficie de 10.000m² soit environ 375 emplacements supplémentaires qui viendront étendre le parking existant (53 places) accessible par la place De Lindt. Ces emplacements viseront à répondre aux besoins programmatiques :

- 170 emplacements pour les logements
- 90 emplacements pour les bureaux/commerces
- 20 emplacements pour l'école secondaire
- 148 emplacements pour le pôle sport/loisirs.



STADE - SCÉNARIO "MANTIEN"



SCÉNARIO 2 : MAINTIEN DU RSCA

L'évolution de l'actualité quant au nouveau Stade « Ghelamco » au Parking C du Heysel pendant la temporalité de l'étude nous a poussé à anticiper le scénario d'un maintien du Sporting, en prenant en compte l'Extension du stade qui avait été soumis à une procédure de permis d'urbanisme.

Nous proposons dans ce cas de figure de maintenir les ambitions générales exprimées pour les sites Dupuis et Hôpital.

Quant au site Parc Astrid, nous préconisons d'intégrer à l'extension prévue du Stade certaines mesures d'amélioration des abords, permettant de répondre encore mieux aux besoins du Sporting, tout en créant une synergie avec les « prescriptions invariantes » précitées.

L'enjeu repose fondamentalement sur l'aménagement de la zone « d'esplanade » à l'ouest du Stade.

Plutôt que de réaliser un « silo » vertical de 10 niveaux de parking (1114 places), qui apparaîtrait comme un anachronisme urbain dommageable pour le Parc Astrid, nous proposons de développer une capacité équivalente en dalle semi-enterrée, de 3 niveaux + toiture aménagée.

Il s'agit d'un « mille-feuille » infrastructurel intégrant également un ensemble omnisport : Une double salle « Simonet », supplémentée d'une autre salle polyvalente, et de salles de squash, reliées par une galerie couverte en belvédère du Parc.

La toiture de cette esplanade est duelle : un revêtement dur et un marquage spécifique permettraient d'intégrer tant des terrains de sports extérieurs que le parage organisé des autocars de supporters les jours de match.

Ainsi, une même infrastructure répond à quatre volets d'usage, qu'elle combine dans des temporalités différentes :

- 100% des besoins omnisports communaux dans la zone,
- 100% des besoins de parkings lors des matchs,
- parking mutualisés en dehors des jours de matchs,
- esplanade de sports extérieurs en dehors des jours de matchs

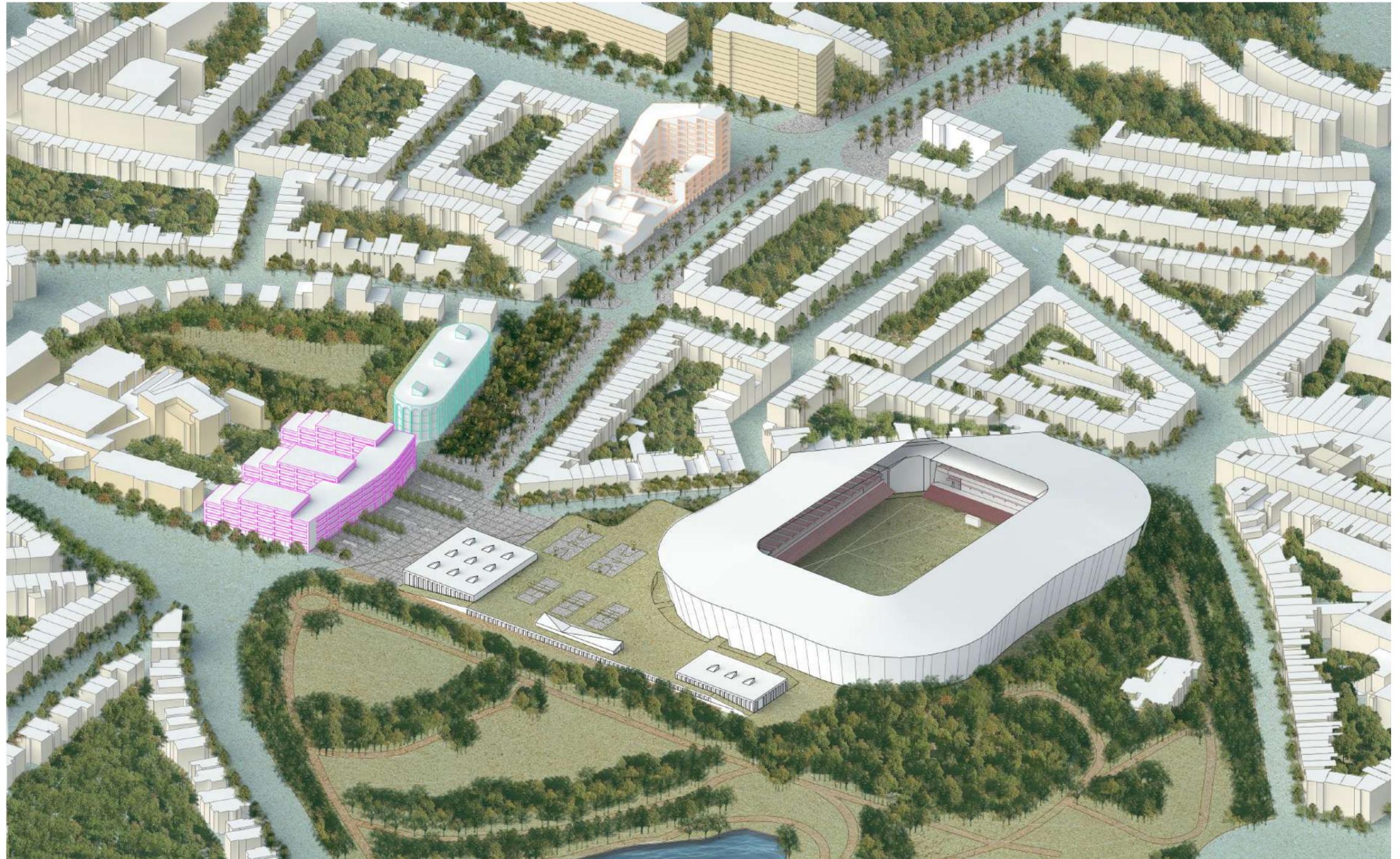
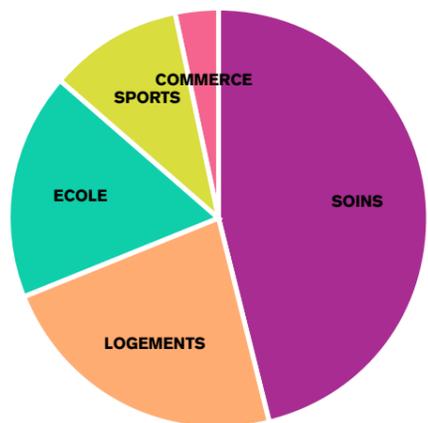
Cet aménagement suggère un traitement de l'entrée « Théo Verbeeck » du parc en tant que square mutualisés piéton / voiture, mettant à profit le nouveau vis-à-vis bâti de l'Hôpital et du Pôle Omnisport, comme espace public de qualité. Un tel aménagement ne remet pas en question la mobilité de ce carrefour, qu'elle contribue plutôt à modérer.

Le stationnement sur le site reprend les capacités combinées du site Hôpital et du silo tels que décrits dans la demande de permis de 2010.

Au sein de ce parking, un espace de 4750m2 est réservé aux cars de visiteurs sur le niveau +1 (à l'air libre). Cela permet le stationnement de +/- 50 cars pour les visiteurs. Le stationnement des cars du sporting devra être prévu hors site en raison du besoin de séparation des flux de supporters.

Le reste des superficies est consacrée au stationnement automobile et permet la création d'environ 1550 emplacements soit un total équivalent au nombre qui était demandé par le RSCA dans sa demande d'extension.

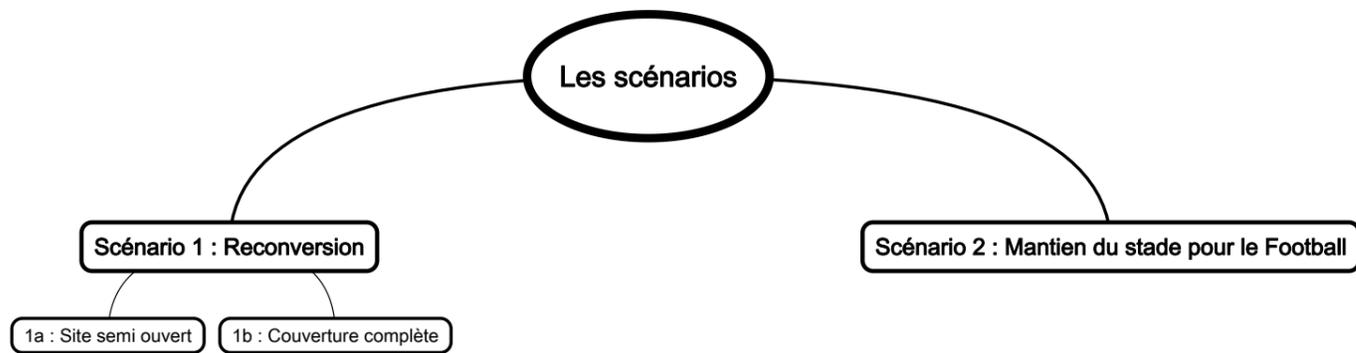
Logements	7 400
École	5 600
Soins	15 000
Commerce	1 000
Sports	3 400



ORGANISATION DES SCÉNARIOS

Les scénarios sont organisés en deux familles, en fonction du départ ou non du sporting et donc autour de la question de savoir si il faut prévoir ou non une re-conversion de l'infrastructure du stade.

En cas de départ, deux scénarios architecturaux et urbanistiques sont développés qui offrent plus ou moins de potentiel programmatique.

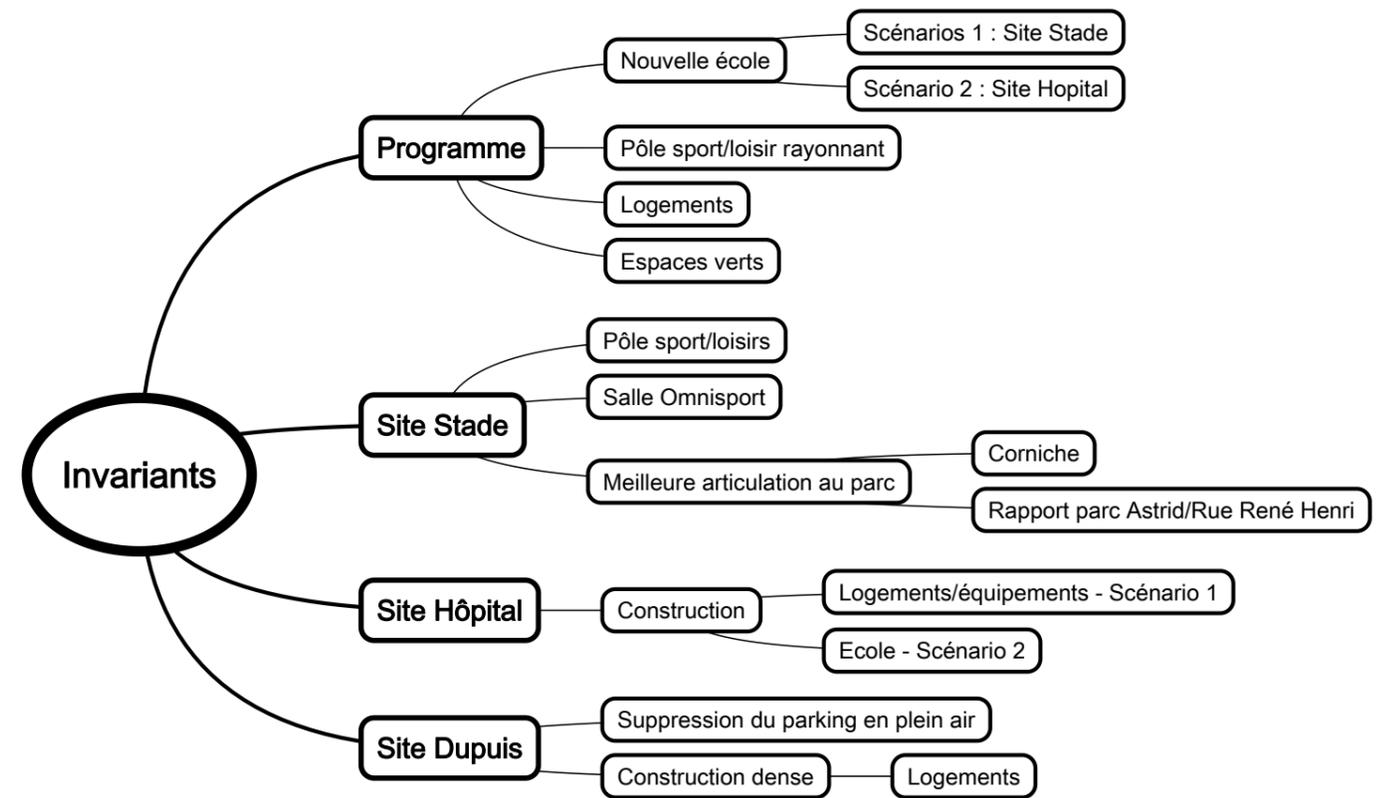


LES INVARIANTS

Les analyses programmatique et urbanistique ont fait apparaître une série d'éléments (questions et d'enjeux) qui devraient pouvoir être résolus à l'avenir quel que soit le scénario retenu.

Ces éléments ont été intégrés dans tous les scénarios. En effet, même dans l'hypothèse du maintien du sporting et de l'extension de la capacité du stade, il paraît indispensable de mieux articuler le projet au parc Astrid et de restructurer et urbaniser les sites Hôpital et Dupuis, notamment pour répondre au besoin d'école.

Le schéma ci-dessous reprend ces différents «invariants»



Scénario 1

Chaque famille de scénario implique une mise en œuvre spécifique.

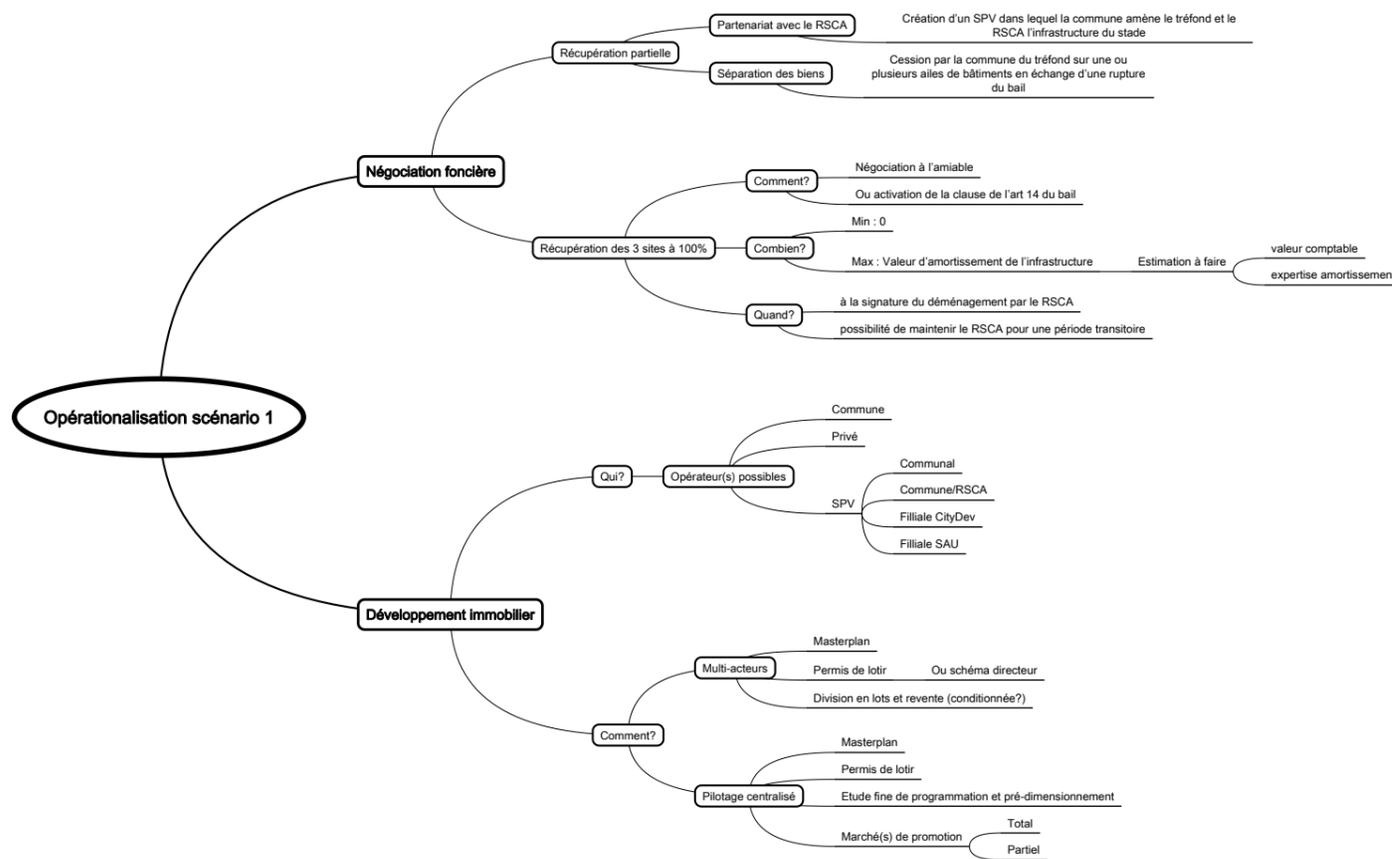
En cas de départ du sporting (scénario 1) la première question est avant tout une question foncière. En effet, le bail emphytéotique crée une distinction entre la propriété du tréfonds qui est toujours communale et la propriété de l'infrastructure construite qui est (jusqu'à expiration du bail) propriété du sporting.

Pour permettre un redéveloppement, il faut réunir la propriété. Cela peut se faire de manière partielle ou totale (résiliation du bail par la commune ou rachat du terrain par le RSCA).

Le schéma ci-dessous reprend ces différentes hypothèses et leurs conséquences.

Le comité d'accompagnement de l'étude s'est clairement positionné pour une récupération à 100% des terrains en cas de départ du sporting. Cette solution semble effectivement la plus cohérente pour permettre un redéveloppement des sites.

Comme évoqué dans l'analyse juridique (chapitre 2.4) le bail prévoit en son article 14 la possibilité d'une résiliation unilatérale de la part de la commune. Il s'agit donc d'un levier pour une négociation qui devra inévitablement intervenir avec le Sporting. L'étape suivante est le montage immobilier du projet. Une fois la propriété des terrains et immeubles réunifiée, on revient à un schéma relativement classique de développement d'un projet mixte sur terrain public. Celui-ci peut se faire au départ d'une démarche publique pure, d'une vente conditionnée (développement privé pure) ou d'un PPP (dont le périmètre et l'objet peut largement varier).



Scénario 2

Dans le cas où le sporting reste au parc Astrid, l'enjeu sera de permettre le développement et l'extension de l'activité footballistique tout en améliorant son insertion dans le quartier.

L'accord cadre de 2010 est largement caduque de même que la demande de permis introduite par le RSCA. Dès lors, une nouvelle négociation devra être engagée afin de définir les conditions d'usage des trois terrains.

Dans ce cadre, le scénario 2 tel que développé dans l'étude sert de base à cette négociation en définissant la vision des autorités publiques pour une meilleure utilisation du territoire.

Il montre qu'il est possible de permettre l'agrandissement du stade et de concentrer le stationnement sur le même site de même que la salle omnisport communale.

Il permet également de libérer les sites Hôpital et Dupuis pour réaliser un programme résidentiel et scolaire.

