



# NOUVEAU STADE : ROYALE UNION SAINT- GILLOISE

Analyse AFOM  
Task Force Équipements

JANVIER 2022

## TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1. Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Contexte : les stades de foot en RBC</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Le projet de stade RUSG</b> .....	<b>13</b>
<b>4. AFOM des sites</b> .....	<b>16</b>
<i>0. Stade Joseph Marien</i> .....	<i>17</i>
<i>1. Stade Bertelson</i> .....	<i>20</i>
<i>2. Bempt</i> .....	<i>22</i>
<b>5. Conclusion</b> .....	<b>24</b>

## COLOPHON

---

### Auteur

perspective.brussels  
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

### Date de réalisation

janvier 2022

### Contacts

#### Task Force Équipements

Valérie LAMBOT (Stratégie territoriale – Task Force Équipements)  
Katti ROB (Stratégie territoriale – Task Force Équipements)  
Miguel VANLEENE (Stratégie territoriale – Task Force Équipements)  
tfe@perspective.brussels

#### Cellule Sport

Augustin HABRA (Direction générale – Cellule Sport) - ahabra@perspective.brussels  
Gaëlle VALCKE (Direction générale – Cellule Sport) - gvalcke@perspective.brussels

#### IBSA

Thomas ERMANS (IBSA) - termans@perspective.brussels

# 1. INTRODUCTION

Le club de football de la Royale Union Saint-Gilloise (ci-après RUSG), situé actuellement au stade Joseph Marien à Forest, est remonté en Division 1A. Le stade actuel fait partie d'un site classé. Il sera mis aux normes nécessaires pour jouer en D1A mais ne donne pas suffisamment de perspectives pour la tenue, à long terme, de matchs de football au plus haut niveau. Le club souhaite que le stade actuel soit maintenu comme stade mythique par le club (l'équipe des femmes et les équipes de jeunes dites « élites »).

La RUSG cherche dès lors un site pour un nouveau stade permettant la pratique du football professionnel dans les meilleures conditions. La recherche est actuellement limitée aux sites situés en « zone de sports ou de loisirs de plein air » du PRAS sur le territoire des communes de Saint-Gilles et Forest. Deux sites ont déjà été étudiés par le club : le site du Bertelson (situé avenue du Globe, à côté de Forest National) et le site du Bempt. Le site du Bempt est le seul à avoir été retenu par le club et pour lequel ils ont proposé un premier projet. La commune de Forest a, dès le départ, exprimé des réserves et des craintes relativement à cette option en ce qui concerne son impact sur les services communaux localisés sur le site, sur la mobilité et sur les espaces verts). Le Collège des Bourgmestre et Échevins a pris une décision de principe défavorable sur cette proposition (e.a. basée sur la disparition des services publics communaux actuellement implantés sur le site, la mobilité et l'impact sur l'espace vert).

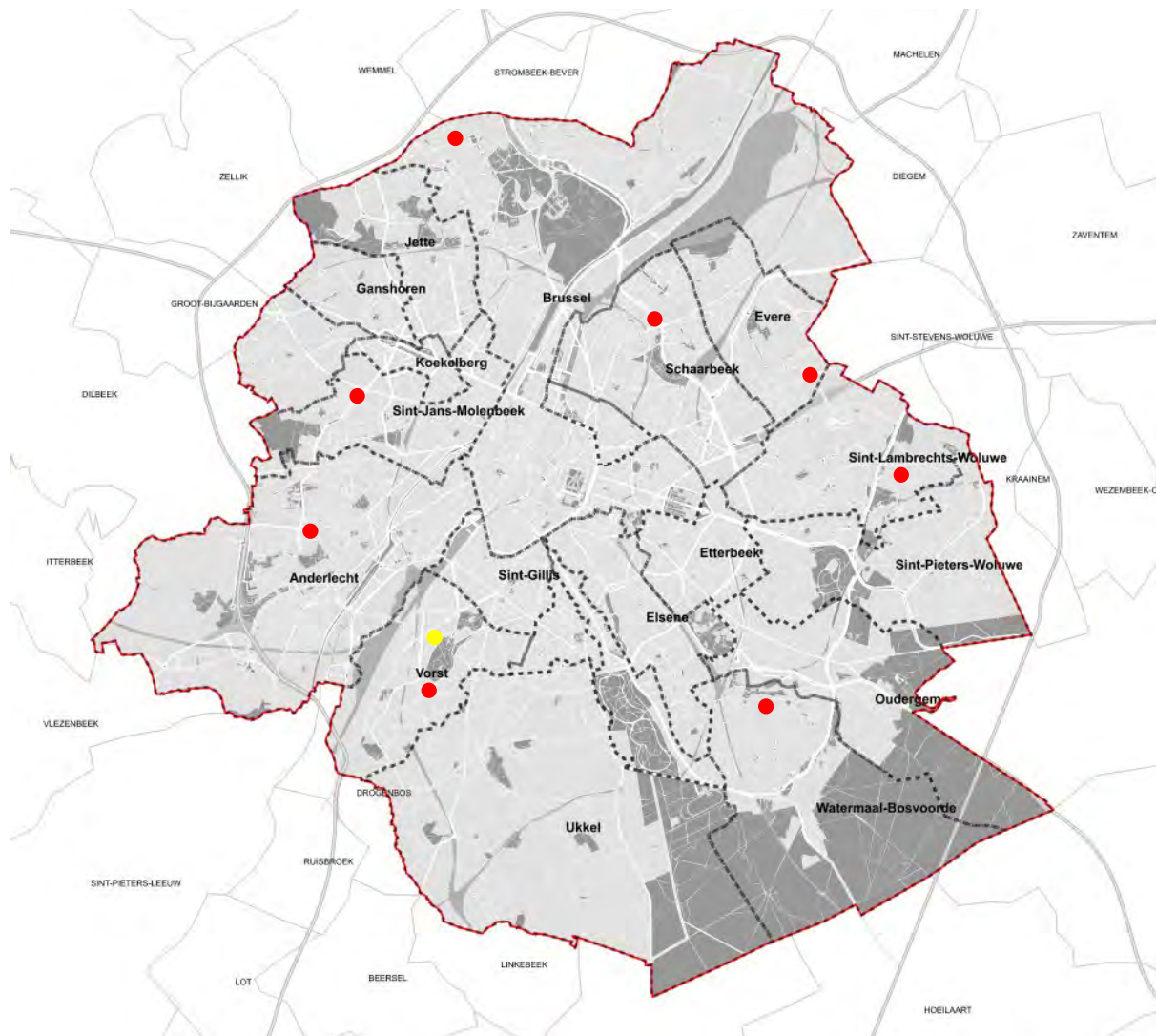
Perspective (TFE et cellule sport, IBSA) ont reçu une mission du Ministre-Président de faire une analyse AFOM du site actuel et des deux sites alternatifs déjà identifiés. A cette analyse AFOM s'ajoute une analyse technique de comparaison de l'accessibilité en transports publics.

La présente analyse vise à comparer le potentiel des deux sites alternatifs : le site du stade Bertelson (1) et le site du Bempt (2), avec le site actuel du stade Joseph Marien (0), afin d'objectiver les points forts et faibles de ces différentes options.

Il est à noter que cette analyse se limite à certains critères spécifiques et qu'une étude d'impact complète devrait être réalisée complémentarément à cette première analyse. Elle se limite également aux sites déjà repérés par la RUSG. Un screening des éventuels sites alternatifs n'a pas fait l'objet de cette analyse à ce stade. En outre, le benchmark et les propositions de mutualisations sont limitées, à approfondir.



## 2. CONTEXTE : LES STADES DE FOOT EN RBC



L'objectif de ce chapitre est de présenter les différents grands stades de football présents sur le territoire bruxellois : localisation, utilisation, capacité d'accueil, état et/ou actualité relative au site. Les stades bruxellois les plus importants sont mis en évidence.

Les plus petits stades, utilisés pour les jeunes, la compétition dans les divisions inférieures ou les entraînements sont eux répertoriés dans un tableau synthétique. Celui-ci reprend les terrains publics (principalement communaux) et ceux des clubs (pas ceux situés, par exemple, dans les écoles).



**1. Stade Roi Baudoin – Avenue de Marathon, Laeken**

- Situé au Heysel, il est utilisé pour les matches de l'équipe nationale belge de football masculine
- Il accueille des événements majeurs chaque année : la finale de coupe de Belgique de football, le mémorial Van Damme (une piste d'athlétisme sépare le terrain des gradins) et des concerts ;
- Capacité : 50.000 places assises et plus de 60.000 places pour les concerts ;
- Actuellement, le stade ne correspond pas aux normes internationales les plus exigeantes. Cela n'a notamment pas permis d'accueillir des matches de l'Euro 2020 ou des finales de grandes compétitions européennes ;
- La RUSG a joué dans ce stade durant deux saisons (de 2016 à 2018) et ne souhaite pas y retourner (ambiance moindre due à la distance entre les tribunes et le terrain, éloignement de Saint-Gilles, trop grande capacité, ...) ;
- L'utilisation future de ce stade dépendra fortement de l'éventuelle construction d'un nouveau stade national.



**2. Lotto Park (anciennement Stade Constant Vanden Stock) – Avenue Théo Verbeek, Anderlecht**

- Situé dans le parc Astrid, inauguré en 1917, ce stade est utilisé par le club du RSC Anderlecht ;
- Capacité : 22.500 spectateurs ;



**3. Stade Joseph Marien – Chaussée de Bruxelles, Forest**

- Situé en bordure du parc Duden à Forest, inauguré en 1919, ce stade accueille actuellement le club de la Royale Union Saint-Gilloise.
- Capacité : 9.500 spectateurs
- Le stade répond difficilement aux conditions pour évoluer en première division (particulièrement pour les matches à risque) et ne permet pas d'accueillir des matches européens ;
- Le club cherche à construire un nouveau stade mais aimerait garder accès aux installations du stade Marien pour les matches des équipes de jeunes et l'équipe féminine.



**4. Stade Bertelson – Avenue du Globe, Forest**

- Situé près de Forest National, avec plus de 125 ans d'existence, ce stade communal est l'ancien terrain d'entraînement des Diables Rouges ;
- Capacité à l'époque : 20.000 spectateurs ;
- Une piste d'athlétisme sépare le terrain des gradins ;
- Actuellement, le stade se situe dans un état de vétusté généralisé, la commune mène une étude pour réaménager le site et l'offre sportive.



**5. Complexe sportif des 3 Tilleuls – Avenue des Nymphes, Watermael-Boitsfort**

- Situé à Boitsfort, inauguré en 1948, ce stade communal accueille le Royal Racing Club Boitsfort ;
- Capacité à l'époque : 40.000 supporters mais interdiction pour des raisons de sécurité respectant les standards actuels ;
- Une piste d'athlétisme sépare le terrain des gradins ;
- Le stade est en partie classé depuis 2011.



**6. Stade Fallon – Chemin du Struykbeken, Woluwe-Saint-Lambert**

- Situé à l'est de Bruxelles, ce stade communal accueille le Royal Léopold Football Club (en partage avec le stade de la chaussée de Neerstalle)
- Ce complexe sportif multifonctionnel comporte 6 terrains de football, une piste d'athlétisme, deux terrains de hockey, des terrains de tennis, padel, pétanque, des zones omnisport, ... ;
- Le stade a connu des rénovations récentes : terrains de foot, hockey, piste d'athlétisme (séparant le terrain des gradins). Il a notamment accueilli des rencontres de l'équipe nationale masculine de rugby, les Diables Noirs, en 2020.





**7. Stade Georges Pètre – Avenue des Communautés, Evere (géré par Saint-Josse)**

- Situé pour 4,2 hectares sur le territoire d'Evere et pour 1,2 hectare sur celui de Woluwe-Saint-Lambert, ce stade est la propriété de la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;
- Le stade accueille plusieurs infrastructures sportives : tennis, rugby, football, pétanque, .... ;
- Capacité : la commune aimerait rénover la tribune pour monter à 1.000 ou 1.200 places. Une étude de faisabilité a été requise notamment pour le réaménagement de l'ensemble du site.



**8. Stade du Crossing – Avenue du Suffrage Universel, Schaerbeek**

- Situé dans le parc Josaphat, ce stade, inauguré en 1914 était à l'abandon depuis 1975.
- En 2010, d'importants travaux de rénovation ont été réalisés (Beliris). En 2012, le stade a été transformé en un complexe sportif : 2 terrains de football, 2 terrains de basket-ball. Les deux tribunes ont été conservées ;
- Différents clubs schaerbeekois évoluent dans ces installations notamment le Crossing de Schaerbeek, Racing Club de Schaerbeek. Le Football Club Kosova Schaerbeek évolue juste un peu plus haut dans le parc Josaphat, dans ses installations situées le long de l'avenue Ernest Cambier.
- Capacité : 5.000 spectateurs (Tribunes : 2500 places dont 1500 assises).



**9. Stade Edmond Machtens – Rue Charles Malis, Molenbeek-Saint-Jean**

- Situé à Molenbeek-Saint-Jean, inauguré en 1920, ce stade communal accueille le RWD Molenbeek qui évolue désormais en division 1B nationale ;
- Capacité : 12.266 places



**Stade Guy Thys à Etterbeek**

**Sippelberg à Molenbeek**


NOM	COMMUNE	REMARQUES	TRIBUNE
Stade Franky Vercauteren	Anderlecht	terrain du Bx Brussels (P1)	Non
Stade Jesse Owens	Anderlecht		Non
Stade Verdi	Anderlecht		Non
Bon Air	Anderlecht		Non
DC Neerpede	Anderlecht		Non
Plaine des sports Barca	Anderlecht (gestion St-Gilles)		Non
Stade d'Auderghem	Auderghem	utilisé par le rugby	Non
Complexe sp. de Berchem	Berchem-Sainte-Agathe		Non
Cinquantenaire	Bruxelles	Ancien terrain de l'ERM	Non
Stade Guy Thys	Etterbeek		Oui
Complexe sportif d'Evere	Evere	utilisé par le football américain	Non
Stade Saint-Vincent	Evere		Non
Stade de Ganshoren	Ganshoren	FC Ganshoren (D2 amateurs)	Oui
Complexe sp. R. Beauthier	Ganshoren		Non
Complexe sportif de la STIB	Haren (Ville de Bruxelles)	réservé à la STIB	Non
Centre sportif de Haren	Haren (Ville de Bruxelles)		Non
VUB	Ixelles	utilisé par l'université	Non
Stade de Jette	Jette	RSD Jette (D2 amateurs)	Oui
Centre sp. du Heymbosch	Jette		Non
Stade Victor Boin	Laeken (Ville de Bruxelles)	« Petit Heysel » (athlétisme, rugby,...)	Oui
Stade du Sippelberg	Molenbeek-Saint-Jean		Oui
Stade Verbiest	Molenbeek-Saint-Jean		Non





NOM	COMMUNE	REMARQUES	TRIBUNE
Petit chemin Vert	Neder-Over-Heembeek (Ville de Bruxelles)		Oui
Centre sp. Croix de Guerre	Neder-Over-Heembeek (Ville de Bruxelles)		Non
Complexe Wahis	Schaerbeek	utilisé par le rugby	Non
Complexe sportif Terdelt	Schaerbeek	utilisé par l'athlétisme	Non
Kosova Schaerbeek	Schaerbeek	FC Kosova Schaerbeek (P1)	Oui
Complexe sp. André Deridder	Uccle		Non
Complexe sp. de Neerstalle	Uccle	vocation : stade national de hockey	Oui
Dieweg	Uccle		Non
École de jeunes RUSG	Uccle (Rue Bens)		Non
Terrain Rue Kelle	Woluwe-Saint-Lambert		Non
Terrain de l'Amitié	Woluwe-Saint-Pierre	utilisé par le rugby	Non
Sportcity	Woluwe-Saint-Pierre		Oui
ROFC Stockel	Woluwe-Saint-Pierre	ROFC Stockel (D3 amateurs)	Non

De manière générale, un certain nombre de terrains sont présents sur le territoire et permettent la pratique du football en Région bruxelloise. Néanmoins, aucun ne répond à l'ensemble des critères souhaités par la RUSG ou à ceux de l'UEFA<sup>1</sup> pour accueillir les plus grands événements (comme cela a été confirmé dans le cadre de la sélection des stades pour l'Euro 2020)<sup>2</sup>. Ce manque d'espaces suffisants ou d'infrastructures adéquates pour implémenter un tel projet pèse également sur les équipes nationales et sur les autres clubs bruxellois, qui cherchent aussi à jouer leurs rencontres dans un stade modernisé avec une plus grande capacité d'accueil.

<sup>1</sup> [https://editorial.uefa.com/resources/025d-0f842d77f346-9d7c2f61fe90-1000/reglement\\_de\\_l\\_uefa\\_sur\\_l\\_infrastructure\\_des\\_stades\\_-\\_edition\\_2018.pdf](https://editorial.uefa.com/resources/025d-0f842d77f346-9d7c2f61fe90-1000/reglement_de_l_uefa_sur_l_infrastructure_des_stades_-_edition_2018.pdf)

Il n'existe pas de liste officielle reprenant les stades par catégorie UEFA. Aussi, des dérogations sont toujours possibles pour organiser certains matchs dans des stades qui ne répondraient pas aux critères normalement exigés.

<sup>2</sup> Ce n'est pas tant la capacité totale du stade Roi Baudouin qui pose problème mais bien le fait que beaucoup de sièges n'offrent pas un confort et/ou une visibilité suffisante selon les critères de l'UEFA pour être comptabilisés. À cela, s'ajoute notamment des raisons de sécurité, de confort et de mobilité autour du stade.

Dans ce contexte, la question de la mutualisation d'un ou de plusieurs stades modernisés doit se poser. Pour Bruxelles, capitale nationale et européenne, accueillant les rencontres internationales et des clubs de haut-niveau, combien de stades devraient exister et comment gérer la cohabitation des différentes équipes ?

Quelques exemples peuvent éclairer la réflexion :

Autres capitales :

- > Amsterdam fait cohabiter, dans la Johan Cruyff Arena (anciennement Amsterdam Arena), à la fois l'équipe phare de la ville (Ajax) et l'équipe nationale. Ce stade peut accueillir 68.000 spectateurs et sert également à des concerts ;
- > Berlin dispose de 2 équipes en première division nationale : le Hertha qui évolue dans le stade olympique (74.000 places) et l'Union qui évolue dans un plus petit stade de 22.000 places. À la différence de Bruxelles, Berlin n'accueille pas l'équipe nationale de manière régulière, qui tourne entre différents grands stades allemands pour jouer aux 4 coins du pays.
- > Paris (et sa métropole) accueille à la fois le Stade de France, utilisé par l'équipe nationale et le Parc des Princes, antre du PSG. La fédération française de football réfléchit actuellement à jouer plus régulièrement hors du stade de France pour des raisons financières et pour proposer des matchs internationaux aux 4 coins du pays.
- > Londres accueille, en 2021-2022, 6 clubs de première division qui joue chacun dans leurs stades respectifs. L'antre de l'équipe nationale est le mythique stade de Wembley.
- > Madrid (et sa métropole) accueille 4 équipes de première division en 2021-2022. Chacune évolue dans son stade propre. L'équipe nationale se partage principalement entre 4 grandes villes (Madrid, Séville, Valence et Barcelone)
- > Vienne a la particularité de disposer d'un grand stade (Ernst Happel - 53.000 places) qui accueille l'équipe nationale et les clubs de la capitale (Austria et Rapid) mais uniquement quand ceux-ci évoluent en Coupe d'Europe (car leurs stades sont alors trop petits - respectivement 17.000 et 28.000 places).
- > Lisbonne connaît également une situation particulière : le stade de l'équipe nationale est officiellement le Estádio Nacional (37.000 places) alors que les deux grands clubs de la ville (Benfica et Sporting) évoluent dans leurs propres stades plus grands et plus modernes (Estádio da Luz - 64.000 places et Estádio José Alvalade - 50.000 places)
- > Rome fait cohabiter, dans son stade olympique, ses deux clubs majeurs : l'AS Rome et la Lazio. Ce stade est également utilisé par l'équipe nationale de rugby mais pas nécessaire par l'équipe nationale de football qui tourne entre différents stades.
- > Copenhague fait cohabiter dans son stade principal (Parken - 38.000 places) l'équipe nationale et l'équipe majeure de la capitale : le FC Copenhague.

En Belgique :

- > Anvers, qui dispose également de 2 équipes en première division nationale masculine, offre 2 stades distincts (le Bosuilstadion pour l'Antwerp et le Stade Olympique pour le Beerschot).
- > Bruges, avec aussi 2 équipes en première division, les fait cohabiter dans un même stade (Jan Breydel). Néanmoins, celui-ci s'avère trop grand pour le Cercle de Bruges et trop petit pour le Club

de Bruges qui s'installera prochainement dans un stade d'une capacité de 40.000 personnes. La question du stade actuel va donc forcément se poser.

Comme le montre ces différents exemples, plusieurs modèles existent en fonction des réalités nationales (pays fédéraux ou plutôt centralisés) et des stades de clubs capables d'accueillir l'équipe nationale (systématiquement ou ponctuellement) ou non.

Bruxelles se situe quelque part aux carrefours de ces réalités politiques (pays fédéral mais dans lequel l'équipe nationale est assez « centralisée ») et sportives (un stade national peu moderne mais qui reste le plus grand du pays sans pourtant accueillir de club).

Le développement d'un futur stade moderne pour la RUSG impacterait l'équilibre actuel et serait l'occasion de se poser la question de la mutualisation à différentes échelles et avec plusieurs clubs.

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) insiste sur la nécessité d'envisager les mutualisations :

*« Il est impératif d'améliorer le niveau de pratique sportive à Bruxelles (...) en proposant des équipements multifonctionnels qui permettent la pratique d'un grand nombre de sports sur une même surface »<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup> PRDD, Axe 2, p.81, 2018.



Différentes mutualisations peuvent être envisagées. Chacune s'accompagne d'avantages et d'inconvénients repris dans le tableau ci-dessous.

Mutualisation RUSG + ...	Avantages	Inconvénients
<b>+ Foot</b> <i>(EN ou club)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Même terrain</li> <li>- Économies (€ et foncier)</li> <li>- EN sur territoire bruxellois (Red Flames, U21...) : pas à Leuven et mieux adapté que Roi Baudouin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mêmes horaires (beaucoup si club mais moins si EN féminine ou jeunes)</li> <li>- Besoins différents en nombre de places</li> <li>- Perte du caractère « stade USG »</li> </ul>
<b>+ Rugby</b> <i>(EN)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrains compatibles</li> <li>- Économies (€ et foncier)</li> <li>- RUSG dit avoir des contacts avec rugby (en recherche en RBC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mêmes horaires</li> <li>- Besoins différents en nombre de places (même équipe nationale)</li> </ul>
<b>+ Hockey</b> <i>(EN + playoffs)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de stade national de hockey à proximité</li> <li>- Économies (€ et foncier)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revêtement incompatible (sauf si double pelouse ?)</li> <li>- Mêmes horaires</li> <li>- Besoins différents en nombre de places</li> </ul>
<b>+ Concerts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Économies (€ et foncier)</li> <li>- Horaires aménageables des concerts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisance pour les riverains</li> <li>- Déjà salle à Forest</li> </ul>
<b>+ Besoins communaux</b> <i>(espaces verts, travaux, sport)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Économies (€ et foncier)</li> <li>- Contrepartie pour la commune (une belle infrastructure utilisable)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gazon pro difficile à maintenir</li> <li>- Besoins différents en nombre de places</li> <li>- Pas possible de maintenir toutes les fonctions (espace vert, service des travaux...)</li> </ul>



### 3. LE PROJET DE STADE RUSG

Une étude de potentialité faite par *architects KSS* et *ESA* pour **un projet de stade conforme aux normes UEFA** (catégorie 4), tâche de répondre à plusieurs critères spatiaux minimaux :

- > Un terrain de jeux de 105m x 68m ;
- > Un vestiaire pour l'arbitre de 20 m<sup>2</sup> ;
- > 8.000 places assises ;
- > VIP : 100 places assises, 150 places de parkings, zone d'accueil ;
- > Un espace sécurité (control room) ;
- > Des espaces médias : 50 espaces de travail (médias et photographes), 60 places assises ; dont 30 avec bureau, 4 plateformes caméra de 12m<sup>2</sup>, 10 places de commentaires, 2 studios d'enregistrement TV, espace émission extérieur 1.000m<sup>2</sup>, salle de conférence de presse pour 50 personnes, mixed zone pour 50 représentants des médias.

Le stade aurait une capacité d'environ 14.000 places en première phase, et 21.000 places à terme (17.000 places assises, les places debout ne comptant pas pour l'UEFA).

La RUSG a fait une proposition d'implantation d'un hôtel (100 à 150 chambres) à côté du stade (pas intégré). Cet élément n'est pas nécessaire, mais potentiellement intéressant selon le club pour la synergie avec le stade (surtout avec son restaurant).

La taille du projet de stade envisagé par la RUSG sur le site du Bempt mesure **37.750m<sup>2</sup> au sol** :

> zone stade (terrain + tribunes)	22.470 m <sup>2</sup>
> parking VIP	3.975 m <sup>2</sup>
> media compound	1.200 m <sup>2</sup>
> hôtel site	2.120 m <sup>2</sup>
> espace public, aménagement paysager et circulation	7.985 m <sup>2</sup>

Il est à noter que le parking pour les supporters (non-VIP) est projeté sur le parking AUDI en face du site et n'est alors pas repris dans la superficie mentionnée ci-dessus.

L'occupation du stade telle que prévue par le club :

- > Football : 25 jours/an pour des matchs de compétition ;
- > Rugby : faisable d'avoir un stade partagé, des contacts auraient été pris avec l'équipe nationale qui serait ouverte (à confirmer) ;
- > Concert : potentiel limité à l'été entre deux saisons de football ;
- > Hockey : pas possible, trop compliqué avec dimensions du terrain et les revêtements.

Les propositions de **mutualisation** de l'infrastructure restent assez limitées à ce stade. Une réflexion plus approfondie sur l'intégration et/ou la mutualisation avec d'autres équipes, d'autres infrastructures



sportives ou des équipements publics reste à mener. Dans ce cadre, il est indispensable de collaborer de manière constructive avec la commune afin que la programmation finale réponde à un certain nombre de leurs priorités et/ou besoins identifiés en terme d'équipements sportifs et/ou publics. Un bâtiment pouvant accueillir un bassin de natation et/ou une ou plusieurs salles de sport ou de dojo répondrait à une série de besoins identifiés. Partager des créneaux horaires avec d'autres clubs est aussi une piste complémentaire à envisager. L'implantation d'une crèche ou d'une maison de quartier pourrait également être une alternative intéressante. Par ailleurs, la relocalisation de certains services communaux qui se trouvent actuellement sur le site doit nécessairement être envisagée.

Le projet de la RUSG fait preuve de grandes ambitions en termes d'écologie et de durabilité (construction en bois, énergie, etc.).

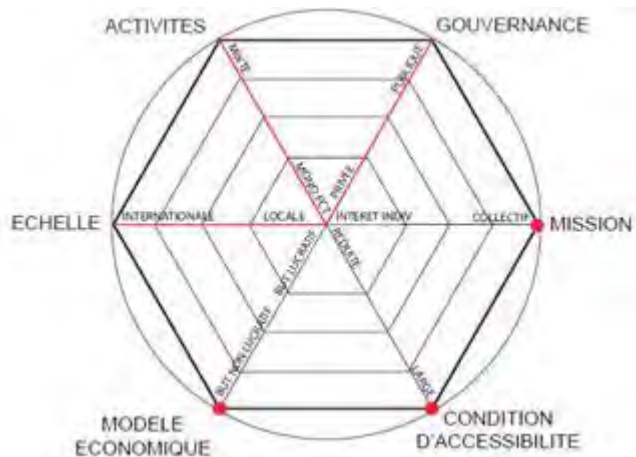
Budget : 50 à 70 millions d'euros de financement privé sont prévus couvrant la totalité de la construction du stade.

Timing : idéalement encore maximum 2-3 saisons dans le stade actuel.

**NOTE** : il reste à confirmer que ce projet de stade répond à une définition d'équipement public.

Pour rappel, un projet d'équipement

- répond à un **besoin collectif** ;
- adopte un modèle économique **sans but de lucre** ;
- assure une **accessibilité large** (au niveau financier et spatial).



- Le critère par rapport à la mission collective du projet semble être rencontré. Une infrastructure sportive de haute qualité répond à un besoin collectif, peut dynamiser le quartier et aide à l'attractivité de la RBC ;
- L'absence de but de lucre du projet peut être questionnée vu le montage économique actuellement envisagé avec un financement 100% privé et la présence d'activités clairement commerciales dans le projet proposé (l'hôtel notamment) ;
- Par rapport à l'accessibilité financière on peut constater que le club propose actuellement des abonnements à des tarifs réduits pour les enfants/jeunes (25€ à 110€ au lieu de 160€) et les PMR (160€ au lieu de 230€ pour les places régulières les moins chers). Cet abonnement comprend l'entrée pour les 17 matchs à domicile, ce qui semble encore raisonnable. Mais nous pouvons constater que les abonnements gratuits pour les moins de 16 ans n'existent plus et ont été remplacés par une formule à prix réduit. L'évolution de l'accessibilité financière de l'infrastructure est incertaine ;



- Nous n'avons pas de vue sur le critère d'accessibilité du nouveau projet à ce stade. Vu que le stade répondra à des normes UEFA, il est attendu que l'accessibilité universelle de la nouvelle infrastructure soit garantie pour au moins une partie du stade comme c'est le cas actuellement.

Pour rappel, le PRAS prévoit ceci :

1. S'il est logique qu'un projet de stade cherche à s'implanter en **zone de sport du PRAS**, celle-ci comporte toutefois des restrictions :

### 13. Zones de sports ou de loisirs de plein air

*Ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale. Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup> sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

*Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

*Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone. ...*

L'affectation principale de la zone de sport correspond à un équipement public sportif, les commerces y sont restreints (faible taille et complément usuel du sport) et la constructibilité est limitée à 20% hors tribune ouverte. Ceci peut s'avérer restrictif pour implanter le projet de stade.

2. Toutefois, l'autorité délivrante du permis pourra faire application de la **prescription générale 0.7.(équipements publics)** du PRAS, qui en est une donnée essentielle :

*0.7. Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.*

*... Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

Celle-ci semble permettre que, si le projet de stade correspond bien à la définition d'un équipement public, certains seuils comme celui des 20% constructibles visé ci-avant puissent être dépassés.

Ces éléments d'analyse devraient être affinés en fonction de l'avancée du projet.

Enfin, les critères de perméabilité des sols, de préservation des éléments de biodiversité sont importants à prendre en compte.

## 4. AFOM DES SITES

L'analyse AFOM se limite aux sites étant déjà dans le scope de la RUSG, c'est-à-dire, le site existant du stade Joseph Marien (0) et deux sites alternatifs : le site du stade Bertelson (1) et le site du Bempt (2).

Les sites alternatifs ont été repérés par le club notamment du fait de leur affectation de « Zones de sports ou de loisirs de plein air » du PRAS, dont les prescriptions sont reprises ici pour rappel :

*Ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations.*

*Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale.*

*Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup> sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

*Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

*Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.*

Les critères qui seront considérés dans cette analyse<sup>4</sup> sont :

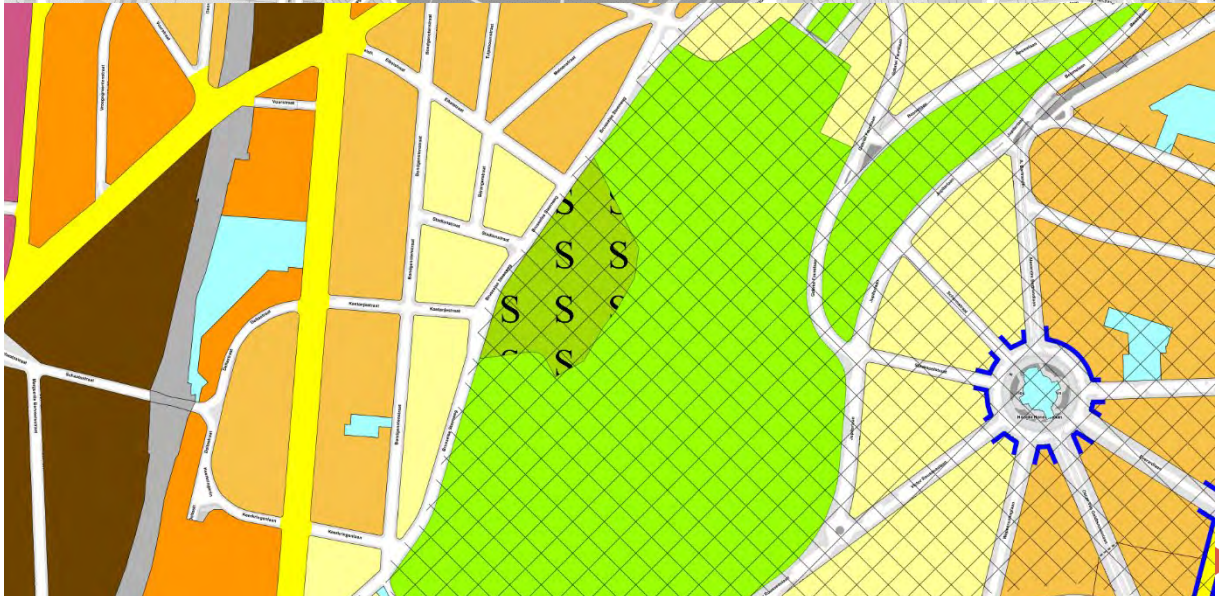
- des considérations **urbanistiques** d'intégration spatiale dans le contexte ;
- des aspects de **mobilité** et d'accessibilité multimodale ;
- des **incidences** au niveau biodiversité et être humain (bruit, propreté et sécurité).

---

<sup>4</sup> L'appréciation de ces critères est faite au niveau qualitatif principalement. Cette analyse ne se substitue en aucun cas à une étude d'impact.



## 0. Stade Joseph Marien





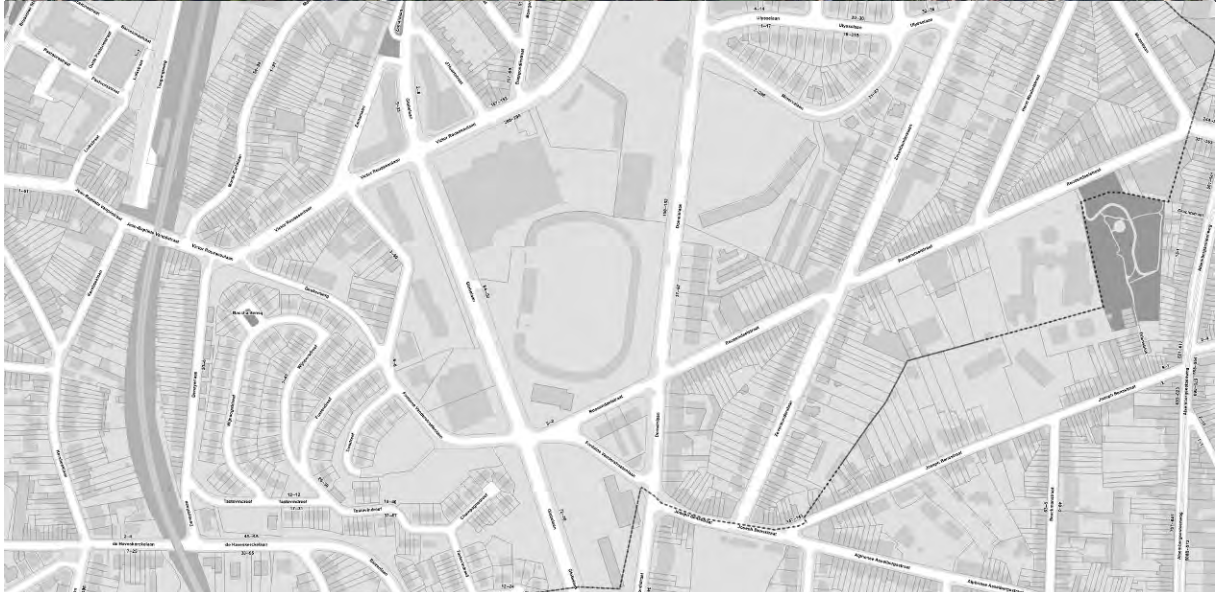


<b>ATOUTS</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Valeur patrimoniale du stade existant ;</li> <li>- - Intégration paysagère dans le parc Duden ;</li> <li>- - Ancrage local et historique du club ;</li> <li>- - Attachement très fort des supporters au stade historique ;</li> <li>- - Affectation PRAS ;</li> <li>- - A distance de 100m d'un ICR (rocade B) ;</li> <li>- - Situé de manière plus centrale par rapport au réseau de transport public ;</li> <li>- - Accessibilité en TC réseau local avec arrêt tram (82 et 97) Union sur avenue Van Volxem à +- 400m ;</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Capacité insuffisante ;</li> <li>- - Infrastructure pas aux normes UEFA ;</li> <li>- - Insuffisamment d'espace pour accueillir la presse et les VIPs pour la D1A ;</li> <li>- - Problèmes de gestion de flux séparés de supporters ;</li> <li>- - Problèmes de congestion de trafic et de parking au moment des matchs ;</li> <li>- - Accessibilité via le réseau viaire structurant (R0) pas optimal, passage via quartiers denses ;</li> <li>- - Les nuisances liées aux activités affectent les quartiers densément peuplés autour (Van Volxem-Van Haelen et Altitude 100) ;</li> <li>- - Rues étroites : séparation des flux de trafic difficile ;</li> <li>- - Accessibilité en TC réseau structurel : gare du Midi à 2,3km (connexion via le tram 82) ;</li> <li>- - Recul significatif de l'accessibilité en TC pour les trajets de retour longs (&gt;90 minutes) le samedi soir.</li> </ul>
<p><b>OPPORTUNITÉS</b></p>	<p><b>MENACES</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Remontée et bons résultats en D1A : nouvelle dynamique ;</li> <li>- - Mise en valeur de l'historique en lien avec le patrimoine du stade ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Impact de l'agrandissement du stade sur le site actuel pas réaliste à cause du classement de certaines parties (les façades à rue et latérales, la salle Vip, le halle d'entrée</li> </ul>

	<p>principale) et le parc Duden (interdiction de travaux de terrassement, construction, ...);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- - La surface de la zone d'affectation PRAS (22.288 m<sup>2</sup>) n'est pas suffisamment grande pour accueillir le futur projet ;</li><li>- - Une intensification des activités dans le stade actuel pourrait avoir des incidences importantes sur la faune et la flore du parc Duden et sur les quartiers résidentiels avoisinants ;</li><li>- - Intégration difficile d'un stade dans le tissu urbain du quartier (maisons R+3, rues étroites).</li></ul>
--	---



## 1. Stade Bertelson

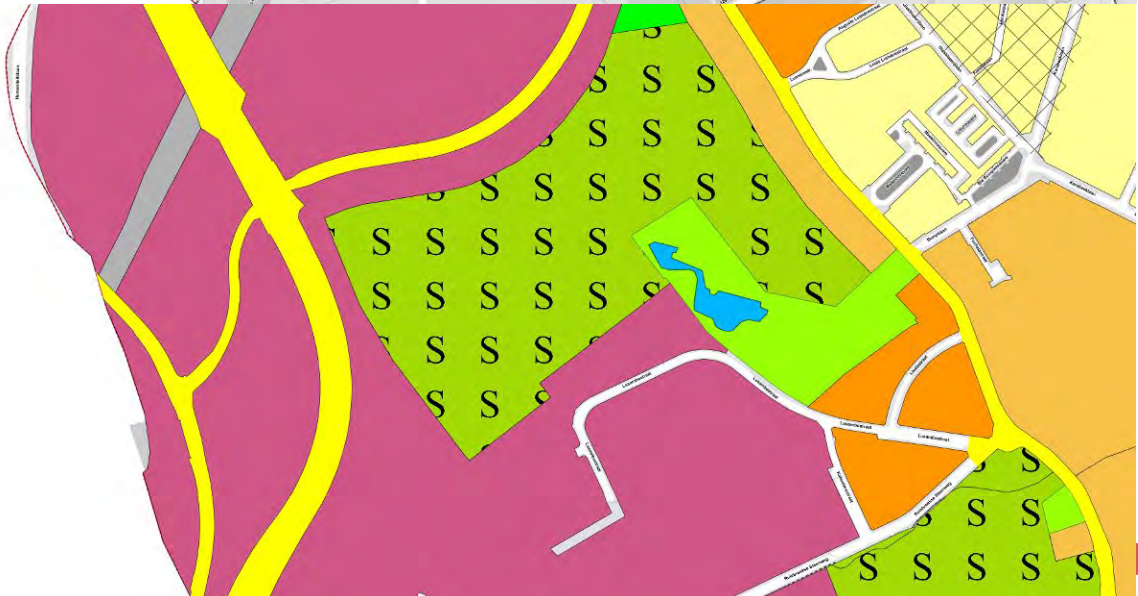
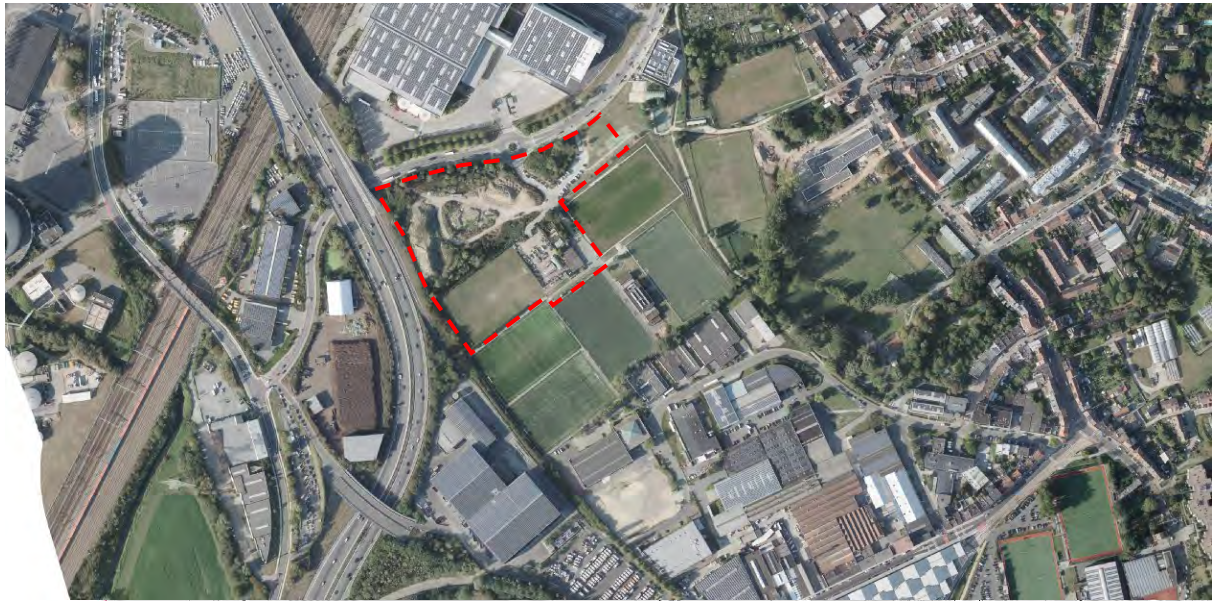


<b>ATOUTS</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Affectation ZSLPA du PRAS ;</li> <li>- - La zone d'affectation PRAS semble suffisamment grande (61.580 m<sup>2</sup>) pour accueillir le futur projet ;</li> <li>- - Maintien de l'ancrage local du club ;</li> <li>- - La morphologie du tissu urbain avoisinant permet plus facilement l'intégration d'un stade : grands bâtiments de logements (R+8 à R+ 18) et grandes entreprises (Forest National / Colruyt) ;</li> <li>- - Accessibilité en TC réseau local avec arrêt tram (82 et 97) et bus (N12) Zaman – Forest National sur chaussée de Bruxelles à +- 650m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Perte de diversité des fonctions : plusieurs clubs de sports (athlétisme, tennis) occupent le site actuellement ;</li> <li>- - Accessibilité via le réseau viaire structurant (R0) pas optimal, passage via quartiers denses, problèmes de congestion de trafic et parking attendus au moment des matches ;</li> <li>- - Le site n'est pas situé sur une des ICR (à 400m du ICR de La Senne et à 450m ICR 8) ;</li> <li>- - Les flux de cyclistes sur l'avenue du Globe ne sont pas séparés ;</li> <li>- - Baisse d'accessibilité en TC par rapport au stade existant, surtout pour les déplacements courts (&lt; 45 minutes) ;</li> <li>- - Accessibilité en TC réseau structurel : gare Forest-Est : à 750m, gare du Midi à 3,4km (connexion via le tram 82) ;</li> <li>- - Recul significatif de l'accessibilité en TC pour les trajets de retour longs (&gt;90 minutes) le samedi soir.</li> </ul>
<b>OPPORTUNITÉS</b>	<b>MENACES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Synergie potentielle avec autres fonctions sur le site : Forest National, plaine de jeux couverte, ... ;</li> <li>- - Plus d'opportunités de mutualisation du stade actuel, aussi pour d'autre équipes (équipe nationale féminin, U21, ...)</li> <li>- - Potentiel d'intégration paysagère (dénivelé) ;</li> <li>- - Potentiel d'accessibilité via la gare de Forest-Est.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Solution à trouver pour clubs existants sur le site dont l'infrastructure sera démolie ;</li> <li>- - Cohabitation avec autres fonctions sur le site à gérer : école, Forest National, plaine de jeux couverte, supermarché ;</li> <li>- - Nuisances à gérer par rapport aux quartiers alentours, densément peuplés au nord (Van Volxem-Van Haelen et Altitude 100), moins dense au sud (Vossegat-Roosendaal) ;</li> <li>- - Accumulation des impacts aux moments d'occupation simultanée du stade et de Forest National ;</li> <li>- - Le dénivelé du terrain et des rues environnantes affectera les options en terme d'accessibilité du site et la gestion des flux.</li> <li>- - Il s'agit d'une zone de confort acoustique à protéger selon la stratégie de zones de confort acoustiques de Bruxelles Environnement.</li> <li>- - Cette zone est repris comme une zone en carence d'espace vert accessible, selon la cartographie de Bruxelles Environnement.</li> </ul>





## 2. Bempt





<p><b>ATOUTS</b></p>	<p><b>FAIBLESSES</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Affectation ZSLPA du PRAS ;</li> <li>- - La zone d'affectation PRAS est suffisamment grande (120.000 m<sup>2</sup>) pour accueillir le futur projet ;</li> <li>- - Maintien de l'ancrage local du club ;</li> <li>- - Situé en contexte industriel, la distance par rapport au quartier résidentiel (Saint-Denis – Neerstalle) est de minimum 200m ;</li> <li>- - La morphologie du tissu urbain avoisinant permet plus facilement l'intégration d'un stade : grands bâtiments de logements (grandes boîtes industrielles et larges infrastructures routières ;</li> <li>- - Visibilité du stade (le long du R0) ;</li> <li>- - Situé à proximité de la sortie 17 du R0 : bonne accessibilité par le réseau viaire structurant ;</li> <li>- - Situé au croisement de deux ICR (ICR La Senne et ICR rocade B), piste cyclable séparé ;</li> <li>- - Accessibilité en TC réseau local : arrêt tram (82 et 97) et bus (50 et N12) Bempt sur chaussée de Neerstalle à +- 850m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Plusieurs clubs de sports (foot, rugby,...) et services communaux (espaces verts) occupent le site actuellement, investissements communaux récents ;</li> <li>- - Site situé en partie en ZIU (PRAS) : hôtel?</li> <li>- - Nuisances déchetterie et site Audi ?</li> <li>- - Baisse d'accessibilité en TC par rapport au stade existant, surtout pour les déplacements courts (&lt; 45 minutes) ;</li> <li>- - Accessibilité en TC réseau structurel : gare Forest-Sud : à 750m, gare du Midi à 4,4km (connexion via le tram 82) ;</li> <li>- - Recul significatif de l'accessibilité en TC pour les trajets de retour longs (&gt;90 minutes) le samedi soir.</li> <li>- - La zone Bempt est une zone à haute valeur biologique qui est située le long de la promenade verte, selon la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement.</li> </ul>
<p><b>OPPORTUNITÉS</b></p>	<p><b>MENACES</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Synergie potentielle avec autres fonctions sur le site : rugby, ... ;</li> <li>- - Plus d'opportunités de mutualisation du stade actuel, aussi pour d'autre équipes (équipe national féminin, U21, ... ) ;</li> <li>- - Intégration potentielle d'un équipement sportif ou public supplémentaire qui répondrait aux besoins de la commune</li> <li>- - Potentiel d'intégration paysagère dans le parc du Bempt ;</li> <li>- - Potentiels de synergies et de mutualisations intéressants (infrastructure, équipements, hôtel, parking,... ) avec le futur Stade National du Hockey à Neerstalle ;</li> <li>- - Possibilité de faire connexion via le parc vers arrêt TC ;</li> <li>- - Potentiel d'accessibilité via la gare de Forest-Sud.</li> <li>- - Dépend de la possibilité de mutualiser le parking Audi pour solutionner le stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - La disparition de services et équipements publics communaux, dont l'infrastructure sera démolie ;</li> <li>- - L'imperméabilisation des sols peut augmenter le risque d'inondation déjà élevé à Forest, (nappe affleurante au Bempt) ;</li> <li>- - Un aménagement pas adapté impactera les espaces verts du parc du Bempt ;</li> </ul>



## 5. CONCLUSION

Le manque de stades modernisés répondant aux normes UEFA en RBC est connu. La question du projet de stade de la RUSG devrait être considérée dans ce contexte-ci.

La question de la **mutualisation** d'une telle infrastructure chère et spatialement impactante est particulièrement importante à cet égard. Une réflexion plus approfondie sur la mutualisation reste à mener à deux niveaux pour que cette infrastructure devienne un vrai atout pour la RBC et ses habitants :

1. La mutualisation de l'infrastructure moderne du stade avec d'autres équipes de football (autres clubs et/ou l'équipe national), avec d'autres équipes sportives (rugby) ou encore avec d'autres usages (concert, e-sport, événement, ...);
2. L'intégration d'autres infrastructures sportives ou équipements publics annexes au stade dont un public plus large pourrait profiter au quotidien.

Concernant l'analyse AFOM des 3 sites étudiés, les conclusions sont les suivants :

### Urbanisme

Le stade Joseph Marien présente des qualités patrimoniales et un esprit familial, liées notamment à sa taille réduite et son architecture spécifique. Tandis que les contraintes spatiales pour organiser des matchs professionnels et les contraintes réglementaires pour agrandir le stade sont très importantes. La transformation du site actuel en stade modernisé ferait également une rupture d'échelle avec le tissu urbain existant et aurait un impact sur les qualités existantes précitées.

En terme de critères urbanistiques le site du stade Bertelson présente plus de possibilités spatiales et un potentiel de synergies intéressantes avec les activités déjà présentes sur le site. Un stade s'inscrirait aussi plus facilement dans le tissu urbain environnant composé des immeubles très grand et un dénivellement important.

Le site du Bempt présente également plus de possibilités spatiales et un potentiel de synergies intéressantes avec les fonctions présentes sur le site et dans les environs. Un stade modernisé s'inscrirait aussi très bien dans le tissu urbain des grandes infrastructures (profitant de la visibilité depuis le R0) et de constructions larges d'équipements et d'activités industrielles.

### Mobilité

De manière générale, le stade actuel de la RUSG est situé de manière plus centrale par rapport au réseau de transport public que les sites pressentis pour l'implantation d'un nouveau stade. La construction d'un nouveau stade sur l'un des sites pressentis s'accompagnera d'une baisse générale significative de l'accessibilité au stade en transports publics.

Cette baisse de l'accessibilité en TP serait plus importante pour les déplacements courts, ce qui est particulièrement pertinents pour les supporters locaux. Cette perte est encore plus important dans le cas du site du Bempt. Pourtant l'accès aux gares de Forest-midi et Forest-est permet un accès relativement rapide à l'ensemble du réseau ferré belge, mais également au réseau structurant bruxellois.

Il est également à noter qu'il y a un recul significatif de l'accessibilité en TP pour les trajets longs le samedi soir. Par rapport au stade Marien, ce recul est encore plus important pour le site du stade

Bertelson et, plus encore, pour le site du Bempt. Ceci impacte fortement l'attractivité de cette mode pour les supporters venant de plus loin.<sup>5</sup>

Nous n'avons pas de données sur la répartition spatiale des supporters, ni de la répartition des parts modales de leurs déplacements. Mais de manière générale il est attendu que les supporters locaux utiliseront plus les TP ou de modes actifs que les visiteurs qui viennent plutôt en voiture ou en car.

Concernant l'accessibilité par les modes actifs, le site du Bempt a une localisation plus excentrée par rapport aux autres sites, mais il est néanmoins desservi par des axes importants d'ICR.

Par contre cette implantation excentrée, à côté de la sortie 17 du R0, fait que le site du Bempt est plus facilement accessible via le réseau viaire, sans que le trafic ne doive passer par les quartiers résidentiels, une caractéristique récurrente des stades récents. Le stationnement est un point d'attention pour les trois sites.

### **Incidences biodiversité et être humain**

Aux niveau de la biodiversité l'impact potentiel de l'implantation d'un stade modernisé serait plus important pour le site actuel par rapport au parc Duden et pour le site du Bempt par rapport au parc à côté. Une implantation éventuelle du stade à ces sites-là devrait être accompagnée d'un aménagement paysager adapté. Vu le caractère déjà urbanisé du site du stade Bertelson, cet aspect y est estimé moins impactant.

L'impact sur l'être humain est principalement évalué sur base de la proximité des sites par rapport aux quartiers résidentiels. A cet égard les sites du stade Joseph Marien et du stade Bertelson sont entourés des quartiers densément peuplés. L'impacts des nuisances sonores et autres liés aux activités du stade est estimé plus important pour ces sites-là, tandis que ces nuisances sont beaucoup moins importants avec une implantation sur le site du Bempt, vu la distance par rapport aux quartiers résidentiels, la présence du R0 qui dispensent les flux de véhicules de transiter par les quartiers. L'accumulation des incidences aux moments d'occupation simultanée du stade et de Forest National sur le site du Stade Bertelson est également un point d'attention particulier.

Sur base de cette analyse AFOM limitée à certains critères et limitée aux trois sites présélectionnés, le site du Bempt semble présenter le plus de potentiel pour l'implantation d'un nouveau stade modernisé par rapport aux autres. Il y a néanmoins des points d'attention spécifiques importants mis en avant ci-dessus, comme la conformité au PRAS, la mutualisation de l'infrastructure au niveau supra-local et au niveau local, l'accessibilité en TP, le stationnement, l'intégration paysagère dans le parc du Bempt et le traitement des activités actuellement présents sur le site. Une étude d'impact complète devrait être réalisée complémentairement à cette première analyse et il y a lieu d'élargir le périmètre de recherche des sites alternatifs.

<sup>5</sup> Nous ne disposons actuellement pas des données précises quant à la part des supporters venant de plus loin, ni quant à la part venant en TP. Il serait intéressant d'analyser ce point dans le cours du processus décisionnelle.



### Une liste de questions / remarques :

- > Conformité de la zone au PRAS :
- > Concordance entre zone PRAS (équipement ou zone de sport) avec les affectations projetées
- > Cfr. source de financement + présence d'un hôtel, restaurant ou autres fonctions commerciales
- > En ZSLPA, seuls les commerces de taille généralement faible et constituant le complément usuel et accessoire de la zone peuvent s'implanter

Une analyse plus approfondie sera nécessaire en fonction du site.

- > Utilisation parcimonieuse du sol > perspective d'intérêt collectif de durabilité du projet / à long terme.
- > Perspective d'intérêt collectif : réflexion à mener sur la mutualisation des infrastructures, la diversité des utilisations et l'ouverture des activités sportives pour les usagers du quartier.
- > Durabilité du projet / à long terme : réflexion globale à mener sur les stades en RBC.

- > Questions capacitaires :
- > Combien de supporters ?
- > Répartition résidentielle et mode de transport des supporters ? (RBC, BE, TP, autre...)
- > Combien de visiteurs ?

**Annexe** : Comparaison de l'accessibilité en transports publics du stade J. Marien, du stade Forest National et du complexe sportif du Bempt, IBSA, décembre 2021