

URB/20869 : Demande de permis d'urbanisme pour Réaménager une plaine de jeux existante avec la mise aux normes des équipements, mobiliers, clôtures et sols ; Square Limite-Moulin ; introduite par Genti Keljmeni - Commune de Saint-Josse-ten-Noode Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à Réaménager une plaine de jeux existante avec la mise aux normes des équipements, mobiliers, clôtures et sols, situé Square Limite-Moulin ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Contexte urbain

Considérant le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018, que le projet est :

- Repris en Espace socio-économiquement faible ;
- Repris en Zone prioritaire de verdoisement ;
- Repris en Zone de revitalisation urbaine 2016 ;

Considérant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par l'arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, que le projet est repris en « Zone d'habitation » et en « Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement » ;

Considérant le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I « *Caractéristiques des constructions et de leurs abords* », Article 14 et Titre 4 « *Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite* » ;
Considérant que le projet se situe en domaine privé, sur 3 parcelles cadastrées 2^{ème} division section B 585 M 7, B 585 N 10 et B 585 P 10, que ces parcelles sont propriété de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode ;
Considérant qu'il n'y a pas eu - à notre connaissance - de permis d'urbanisme délivré sur cet espace ;
Considérant les biens suivants : un « *rez-de-chaussée commercial, maison ou immeuble de rapport* » situé rue de la Limite n°79-81, une « *maison unifamiliale ou de rapport (indéterminé)* » située au n°81 de la rue du Moulin et un « *établissement scolaire* » situé aux n°65a-67 de la rue de la Limite, qu'ils sont repris sur la liste Irismonument, ont vues sur le projet ;

Considérant que le projet est situé dans un tissu urbain dense, qu'il s'agit d'un des rares espaces ouverts dans le quartier, que l'aire de jeux est très fréquentée par les enfants et parents du quartier, car il y a des équipements à proximité (cf. : école « Saint-Joost-Aan-Zee » et asbl « FABRIK ») ;
Considérant que la plaine de jeux est fermée la tombée de la nuit ;

Objet de la demande

Considérant que le projet consiste au réaménagement d'une plaine de jeux existante avec la mise aux normes des équipements, mobiliers, clôtures et sols ;

Procédure

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription 21 du P.R.A.S. : la demande se situant en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public ;

Situation existante

Considérant que la superficie du terrain est d'environ 300 m², que l'utilisation actuelle est aire de jeux ;
Considérant que l'aire de jeux est enclavée par un muret surélevé d'un grillage d'une hauteur de allant de 2 à 3 mètres, que le site est divisé en 2 plateaux qui sont reliés par un escalier ;
Considérant que l'unique entrée donne sur la rue de la Limite à l'extrémité de la parcelle ;
Considérant que les modules de jeux existants étaient en mauvais état, qu'ils ont été enlevés et remplacés par des structures métalliques non adaptées à l'usage des enfants ;
Considérant la présence de la fresque murale, peinte sur le pignon du bâtiment sis au n°82 de la rue du Moulin, peinte par Monsieur Ever Meulen et dénommée « *Saint-Josse-sur-Mer* » ;

Situation projetée

Considérant l'organisation de la plaine de jeux en 4 univers : le jardin des parents, le plateau, la colline et la vallée, que ces univers se distinguent notamment par un travail du relief au sol ;
Considérant que le jardin des parents est situé à l'entrée du site, qu'il s'agit d'un lieu de détente situé en retrait des espaces de jeux ; qu'il comprend de nombreuses assises, offre une vue sur l'ensemble de la plaine de jeux et est tant un espace de surveillance des enfants que de convivialité pour les parents ;
Considérant que le plateau est un univers charnière entre le jardin des parents, la colline et la vallée, qu'il est propice aux jeux des plus jeunes ;
Considérant que la colline fait le lien entre la séquence haute et la partie basse du site, que son volume organique constitue un terrain jeux sur lequel des modules peuvent se greffer afin d'en exploiter le relief ;
Considérant que tous les univers s'organisent autour de la colline, que depuis le sommet de sa butte principale elle offre un point de vue sur l'ensemble du square ; qu'elle constitue également une frontière visuelle pour les enfants, qu'une fois franchie, on découvre l'univers de la vallée ;
Considérant que la vallée donne la sensation d'être à l'abri de tous les regards, que dans l'imaginaire des enfants elle constituera certainement leur espace secret et privilégié ;
Considérant que les grilles existantes sont remplacées par de nouvelles grilles stylisées, de couleur blanc crème (RAL 9010) ;
Considérant que le projet prévoit de désimperméabiliser des espaces et des nouvelles plantations ;

Objectifs du projet

Considérant qu'il s'agit d'un projet à caractère local, moteur de cohésion sociale, dont le but est d'améliorer le cadre de vie des enfants ;
Considérant que l'espace projet est identifié à la fois comme une plaine de jeux à destination des enfants, un jardin pour les parents et un sas entre la cours d'école et le chez soi ;
Considérant les contraintes du projet, qu'il tend à maintenir un espace clos, tout en étant visible et accessible, à limiter les nuisances sonores et à composer avec un espace fragmenté à cause de son relief ;

Motivation

Aménagement

Considérant qu'il s'agit d'une plaine de jeux ouverte à tous, que le projet gagnerait en inclusivité si il prévoyait un jeu pour enfants avec handicaps, à proximité de l'entrée ;
Considérant le parterre projet planté de forme hexagonale, qu'il y a lieu de s'assurer que la colonne existante de la pergola est bien intégrée dans le bac à plantation ;
Considérant qu'il y a lieu, dans la rue de la Limite à la hauteur de l'entrée de la plaine de jeux, de prévoir à la place d'1 emplacement de parking 5 arceaux vélos pour la rendre plus accessible par les modes actifs et pour dégager la visibilité de l'entrée ;

Faune et Flore

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des gîtes ou des abris pour la petite faune (par exemple : hôtels à insecte, nichoirs...) ;
Considérant que le détail des plantations prévues est précisé dans la notice explicative, ce qui est très positif ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir un mélange de plantes horticoles et indigènes, des plantes mellifères et de vérifier que les plantes ne sont pas toxiques (cf. : ne pas planter d'Aristolochia macrophylla) ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des plantes grimpantes aux pieds de la pergola existante, que ces plantations doivent être de pleine terre ;
Considérant les arbres existants, qu'il y a lieu de ne pas modifier le niveau de terre existant à leur pied ;

Traitement des mitoyens

Considérant qu'il a lieu de faire attention au traitement des mitoyens, notamment celui du n°82 de la rue du Moulin ; qu'il y a lieu de prévoir une finition au niveau du mur d'escalade, de sorte qu'on ne puisse pas passer aisément dans la propriété ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le demandeur a sollicité l'avis du facilitateur eau sur le projet, que ce dernier a suggéré de mettre en œuvre une structure drainante qui aurait pour but de gérer les eaux par infiltration, soit environ 5 m³ ;

Jeux

Considérant que le demandeur a effectué une analyse de risques de son projet auprès d'un certificateur, que le certificateur a émis un avis favorable ;

Mobilier urbain

Considérant que le demandeur remplace les grilles du site par de nouveaux panneaux, qu'il précise que ces dernière ne sont plus aux normes de sécurité pour une aire de jeux ;

Considérant que la clôture est composée de panneaux opaques et coupe la plaine arborée de son environnement, qu'il y a lieu de prévoir une clôture plus aérée ou de maintenir l'existante qui s'accorde avec son environnement immédiat (pergola) ;

Considérant que la grille qui ceinturait le parterre planté existant est récupérée et repositionnée le long du mur mitoyen, que cela participe à la circularité des matériaux et que cela s'accorde avec les cadre environnant ;

Considérant que la hauteur prévue pour les nouvelles grilles ainsi que les raccords entre les pans de grilles ne sont pas précisés ;

Considérant que la rue de la Limite est en pente, que pour une raison esthétique, il y a lieu de ne pas prévoir de décrochements dans la pose des panneaux, de prévoir une ligne horizontale fixe pour la grille, de sorte à former une unité visuelle ;

Considérant les assises prévues, qu'il y a lieu de prévoir certaines assises avec accoudoirs pour les personnes âgées ;

Considérant que le projet prévoit des brumisateurs, qu'il y aurait lieu de profiter de cet aménagement pour inclure une fontaine d'eau potable ;

Considérant que des poubelles sont prévues dans le site ;

AVIS Favorable sous conditions à la majorité

- Prévoir une grille plus aérée pour une meilleure visibilité de la plaine depuis la rue et éviter les décrochements ;
- Aménager des gîtes ou des abris pour la petite faune (par exemple : hôtel à insecte, nichoirs...) ;
- Prévoir un mélange de plantes horticoles et indigènes, des mellifères et de vérifier que les plantes ne sont pas toxiques (ne pas planter d'*Aristolochia macrophylla*) ; prévoir des plantes grimpantes aux pieds de la pergola existante, que ces plantations être de pleine terre
- Prévoir pour les personnes âgées certaines assises avec accoudoirs ;
- Prévoir un jeu accessible aux enfants avec handicap ;
- Renvoyer les eaux pluviales vers les massifs végétalisés ;
- Prévoir une fontaine d'eau potable
- Végétaliser le mur sous la pergola.