

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 16/PFD/595426
N/Réf. : AVL/ah/UCL-2.143/s.589
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : UCCLÉ. Avenue Stroobant, 44. Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension du Club de Tennis de l'Observatoire.
Dossier traité par M. M. Briard

En réponse à votre courrier du 6 juin 2016 sous référence, nous vous communiquons l'avis **défavorable** rendu par la CRMS en sa séance du 22 juin 2016, concernant l'objet susmentionné.

Le périmètre d'intervention est délimité par le chemin classé du Crabbegat ainsi que par l'avenue Stroobant dont la partie basse est comprise dans le site classé du parc du Wolvendael. Le terrain est inscrit en ZICHEE au PRAS ainsi qu'en zone verte de sport ou de loisirs en plein air.

SYNTHÈSE DE L'AVIS

La CRMS s'interroge sur la pertinence du parti même du projet qui consiste à transformer un club de tennis de taille moyenne en centre de sports et de wellness dont le développement modifierait radicalement l'aspect et la configuration de ce lieu exceptionnel entouré de sites protégés.

Sur le plan patrimonial, le projet présente des garanties insuffisantes pour la bonne conservation des deux sites classés qui le jouxtent. Les aspects liés au régime hydrique, à la stabilité, au relief ainsi qu'aux plantations sont insuffisamment documentés. Les retombées de cette opération ne semblent pas complètement maîtrisées.

La Commission préconise de revoir le programme à la baisse et de réorienter le projet en fonction d'un meilleur équilibre avec son contexte patrimonial et urbanistique, se fondant sur une connaissance plus précise des lieux et sur des études préalables complètes relatives aux enjeux patrimoniaux et urbanistiques.

Dans l'état actuel du projet, elle rend un avis défavorable sur la demande.

LA DEMANDE

L'origine du Club de Tennis de l'Observatoire (TCO) remonte aux années 1920. Le chalet date de la même époque ; il a subi des transformations lourdes vers 2010. Le site présente une forte déclivité depuis l'avenue Paul Stroobant vers le fond de la parcelle ainsi que depuis l'avenue vers le Crabbegat. Il jouit d'une situation particulièrement privilégiée dans un cadre vert exceptionnel.

La demande vise un accroissement très important des constructions du club qui serait transformé en centre de sport et de wellness (1000 membres). Elle porte sur :

- × l'extension des équipements sportifs sur deux niveaux souterrains (terrains de tennis couverts, salles de cours, infrastructures wellness) ;

- × la création de 69 emplacements de parking au sud du chalet (aux niveaux -1 et -2) ; le parking serait recouvert d'un jardin suspendu, intégrant la rampe d'accès pour véhicules, l'accès au parking pour piétons, les « tribunes » du terrain de tennis sud ainsi qu'un potager lié au restaurant ;
- × la construction d'un bâtiment d'accueil à l'entrée du site pour assurer la liaison vers les infrastructures souterraines ;
- × le déplacement et le réaménagement de la zone d'accès donnant dans l'avenue Stroobant ainsi que la création, à droite de l'entrée, d'un espace logistique (zone de déchets, de livraison, etc.) ;
- × la réalisation d'une piscine à ciel ouvert attenante au chalet, en remplacement des terrains de tennis existants (piscine chauffée ouverte pendant toute l'année) ;
- × la réorganisation des terrains de tennis (création de 6 terrains extérieurs et de 2 terrains enterrés) ;
- × l'aménagement d'un practice de golf au centre du site et d'une zone de pétanque située à l'est ;
- × l'abattage de 23 arbres et le réaménagement paysager du site ;
- × la création d'un accès pour l'entretien des terrains de tennis en fond de parcelle.

AVIS DE LA CRMS

En sa séance du 23 octobre 2013, la CRMS avait examiné un projet d'extension du TCO assez similaire. Elle avait déjà pu constater que le programme était trop lourd et inadapté à la configuration du site.

A la différence des plans de 2013, le projet actuel prévoit de développer les nouveaux équipements presque entièrement en sous-sol. Bien que cette nouvelle option prétende à une meilleure intégration des installations dans leur environnement, elle augmente de manière significative l'impact des futurs équipements sur le terrain et sur les sites classés attenants, et cela tant en phase de chantier que de fonctionnement. Sur le plan urbanistique, cette opération impliquerait le bouleversement total des caractéristiques de l'avenue Stroobant et des quartiers résidentiels situés à proximité (chantier, trafic et accessibilité, réseau d'égouts, etc.).

La CRMS ne peut souscrire à cette évolution et rend un avis défavorable sur le projet. Celui-ci présente des garanties insuffisantes pour la bonne conservation des deux sites classés qui le jouxtent. Sur le plan patrimonial et urbanistique, les retombées de cette opération ne semblent pas maîtrisées. La Commission préconise de revoir le programme à la baisse et de réorienter le projet en fonction d'un meilleur équilibre avec son contexte patrimonial et urbanistique, reposant sur une connaissance plus précise lieux.

1) La CRMS s'interroge sur la pertinence du programme qui consiste à transformer un club de tennis de taille moyenne en centre de sports et de wellness accueillant jusqu'à 1000 membres. Situé à l'articulation du parc de Wolvendael et des quartiers résidentiels d'Uccle, la zone comprise entre le chemin du Crabbegat et l'avenue Stroobant appartient aux derniers vestiges ruraux de la Commune. Si le lieu peut accueillir un petit club sportif (qui a néanmoins causé des dégâts au chemin du Crabbegat), l'implantation d'un équipement de grand envergure tel qu'envisagé serait totalement inadaptée à la nature et à l'échelle du site. Les retombées négatives de cette opération ne semblent pas maîtrisées jusqu'à présent. Sur le plan patrimonial et urbanistique la présente demande n'offre pas toutes les garanties requises à la bonne conservation des deux sites classés ni à la préservation des quartiers résidentiels voisins.

2) Le dossier soumis à l'avis de la CRMS est fort succinct. Il est assorti de plans A3 fragmentés, ce qui complique fort la lecture du projet.

Le Rapport d'Incidences environnementales (RIE daté de mars 2016) fournit des renseignements utiles. Mais l'impact d'un projet aussi ambitieux sur des sites aussi fragiles que le quartier du Crabbegat mériterait des recherches plus approfondies, menées sous forme d'une Etude d'Incidence réalisée en bonne et due forme, destinée à évaluer tous les effets du projet à court, moyen et long termes.

Si un projet d'extension devait être autorisé il devrait de toute façon se fonder sur une connaissance plus précise des lieux et du contexte, et être documenté par des plans précis et détaillés : le dossier

devrait donc être accompagné d'une étude d'incidences ou d'une étude d'impact approfondie, des cartes des reliefs existant et projeté, des données précises sur le régime hydrique ainsi que sur les plantations.

1/ Régime des eaux

Les eaux usées seraient déversées dans le futur réseau d'égout prévu sous l'avenue Stroobant (travaux planifiés en juillet 2016 ?). Au vu des dénivelés importants du site, ceci impliquera l'installation d'une pompe de relevage pour se raccorder au nouveau réseau.

Les eaux pluviales ainsi que celles récupérées au niveau des drains seraient récoltées dans une citerne pour être réutilisées sur le site. Le trop-plein de la citerne serait déversé dans un nouveau bassin de dispersion installé sous les terrains de tennis localisés au nord-est du site d'où les eaux percoleraient dans le sol (citerne de 7.500 L, bassin de 164 m³). En cas de précipitations exceptionnelles, le trop-plein du bassin serait déversé dans le Crabbegat. La capacité du bassin de dispersion a été calculée en fonction de pluies décennales de 33L par m² de zones perméables (en projection horizontale).

Le RIE mentionne à ce sujet:

- « Réduction la perméabilité de l'ensemble du site » ;
- « Modification de l'écoulement des eaux à cause des 'boîtes de béton' nouvellement construites, impossibilité de se prononcer sur leur impact réel » ;
- « Tout raccord au Crabbegat devra faire l'objet d'une demande spécifique puisque ce dernier est classé » ;
- « Lors des pics de fréquentation, le projet pourrait engendrer la production de 66.000 L d'eaux usées par journée » ;
- « Les informations sur la capacité du futur collecteur Vivacqua sont manquantes ».

Cet aspect du projet reste donc très vague et ne permet aucunement d'évaluer la faisabilité des options de gestion des eaux. Faute des conclusions des tests d'infiltrométrie qui devaient être effectués en mars 2016 dans la zone d'implantation du bassin prévu à cet effet, il est incertain si le terrain puisse assurer une percolation suffisante pour pouvoir temporiser les eaux pluviales. ***Tant que ces données n'ont pas été fournies et correctement interprétées, rien ne peut garantir la préservation du chemin du Crabbegat situé à proximité directe.***

Ce volet devra être étudié en collaboration étroite avec la Commune et la Direction des Monuments et des Sites ; il sera soumis à leur approbation préalable à l'octroi éventuel du permis. L'écoulement des eaux vers le Crabbegat étant un aspect déterminant de la faisabilité du projet, cet aspect suivra la procédure du permis unique. Ceci se justifie d'autant plus que des efforts considérables viennent d'être consentis par la Région et par la Commune pour la remise en valeur du chemin du Crabbegat et pour pallier les dégradations dues aux ruissellements des eaux.

Le projet soulève également les questions suivantes :

- . Le bassin d'orage créé vers 2012 sur le site (mais dimensionné en fonction d'un « petit » club de tennis) est-il conservé accessoirement au nouveau bassin d'infiltration ou serait-il détruit ?
- . A moyen terme, la percolation de l'eau dans le terrain ne risque-t-elle pas d'être réduite suite à l'encrassement du bassin ? Quelles mesures de gestion seront-elles mises au point à cet égard ?
- . Quel diamètre prévoit-on pour les canalisations envisagées sur le site et donnant vers le Crabbegat.

2/ L'impact et l'organisation du chantier

La réalisation des équipements souterrains implique des travaux de terrassement démesurés: il s'agit de 22.000 à 30.000 m³ de déblais et de remblais. Or, il s'agit d'un sol particulièrement sensible au vu des dénivellations très importantes et de la proximité des sites classés. L'organisation et le phasage du chantier sont décrits dans le rapport d'incidence qui attire notamment l'attention sur le conflit prévisible entre le fonctionnement de l'avenue Stroobant et le chantier (circulation d'environ 2000 poids-lourds étalée sur au moins 24 mois de chantier).

A l'intérieur du site du club TCO, le passage des camions depuis l'avenue Stroobant vers le bas du terrain se ferait via la zone est. En raison de sa très forte déclivité, cette zone ferait l'objet d'un terrassement / empiérement pour aménager le talus en rampe d'accès pour poids-lourds ainsi que pour le (dé-)montage de la grue qui serait installée dans la partie centrale (à l'emplacement de la future piscine).

Ces opérations présentent un risque très réel pour la stabilité des talus et les constructions jouxtant le Crabbegat. Si cette organisation de chantier était autorisée, ces installations de chantier devraient faire l'objet d'une étude de stabilité détaillée jointe au permis.

A remarquer que les déblais et remblais impliqués par le chantier semblent totalement démesurés par rapport aux objectifs du projet. La destination des terres n'étant pas renseignée dans la demande (la Région bruxelloise ne dispose pas d'un cadastre des terres) le projet soulève la question de la gestion durable de cette matière première. Seule une quantité infime des terres de déblais seraient utilisées pour la création du golf (buttes plantées de pins silvestres) : il s'agit d'un geste symbolique.

3/ Stabilité

Le projet étant en grande partie développé en sous-sol, il est à l'origine de travaux de stabilité démesurés. Le chalet existant serait partiellement repris en sous-œuvre. Les extensions du chalet, le parking et les tennis souterrains seraient construits selon un système de poteaux-poutres. Les parois seraient réalisées au moyen de pieux sécants ou de parois moulées.

Tout comme le déroulement du chantier, ces travaux présentent un risque non négligeable pour les talus (poussées latérales) ainsi que pour les bâtiments existants non seulement sur le terrain concerné mais aussi à ses abords. Dans ce cadre, le RIE mentionne :

- . « risque de tassements différentiels sur les maisons voisines situées au sud ainsi que sur le chalet, même plusieurs années après travaux »,
- . « nécessité de terrassement des talus existants »,
- . « réalisation de parois berlinoises à proscrire ».

L'aspect de la stabilité est insuffisamment documenté. Tout projet envisagé sur le site devra être fondé sur une étude de stabilité détaillée, jointe à la demande de permis.

4/ Aménagement du site

Tous les arbres de haute tige implantés en périphérie de la zone d'intervention seraient abattus (23 arbres, essentiellement des pins silvestres). Or, ils constituent une masse végétale significative qui joue un rôle important comme zone tampon entre les terrains de sport, les sites classés et les zones résidentielles. Le projet envisage la replantation de nouveaux arbres ainsi que le réaménagement paysager du terrain. Néanmoins, vu l'étendue des équipements par rapport aux zones de terre pleine, la minéralisation sera considérablement augmentée par rapport à l'état actuel et les zones de plantation rétrécies d'autant.

Cette conséquence très négative du projet plaide pour une refonte totale des principes d'intervention. La CRMS demande de réduire les ambitions du projet et de les adapter davantage caractéristiques paysagères du site afin de réduire au strict minimum les travaux de déblais / remblais ainsi que de minéralisation. Elle demande également de veiller davantage à l'articulation du projet avec les zones résidentielles ou classées attenantes afin de maîtriser les nuisances qui découleront des aménagements. Dès lors, les conditions d'implantation des nouveaux équipements seront fondées sur une analyse fine des caractéristiques paysagères du site (évolution historiques, perspectives, relief, plantations).

A tout le moins, on devrait :

- . conserver les arbres les plus importants,
- . renforcer l'écran de verdure devant le bâtiment administratif et masquer la cabine haute-tension,
- . réduire l'impact de la zone d'entrée : installer le portail d'entrée à l'alignement, éviter l'aménagement d'un « rond-point » kiss & ride.

Le volet paysager renseigne le choix des espèces mais pas leur implantation exacte. Il ne semble donc pas abouti et devrait être étudié plus en détail. Un plan précis des plantations reste à fournir (arbres, arbustes, fleurs, potager, etc...).

Une entrée de service et d'entretien serait prévue en fond de parcelle (p. 88 du RIE – 5.4 Accès) mais celle-ci ne n'est pas précisément localisée sur les plans. S'agit-il du petit portillon prévu dans la clôture ouest ou de l'entrée plus large figurée sur la limite nord ?

D'un point de vue patrimonial, un accès carrossable au site via le tronçon classé de l'avenue Stroobant ne peut en aucun cas être autorisé et le caractère confidentiel de cette voirie devra absolument être préservé.

5/ Expression architecturale

La Commission ne se prononce pas sur l'expression architecturale des nouvelles extensions prévues à l'intérieur du site. En revanche, l'expression du nouveau bâtiment d'accueil donnant vers l'avenue Stroobant devrait être améliorée et son effet *back office* devrait être complètement revu (façade quasi aveugle, grille de ventilation, petites portes donnant accès aux locaux de service, construction précédée de la cabine haute tension).

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - B.D.U. – D.M.S. : M. E. DEMELENNE,
- B.D.U. – D.U. : MME C. DEFOSSE, M. M. BRIARD