

S.P.R.B. - B.U.P. - 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/628060
N/Réf. : AA/AH/UCL-2.143/s.606
Annexe : 1 dossier + avis de la CRMS du 22/06/2016

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

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

En réponse à votre courrier du 6 juin 2017 sous référence, réceptionné le 7 juin, nous vous communiquons l'avis rendu par la CRMS en sa séance du 21 juin 2017, 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 sports ou de loisirs en plein air.

Synthèse de l'avis

La CRMS confirme son avis défavorable rendu en 2016 sur la version précédente du projet. Elle 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.

Elle remet en question le parti même de l'opération 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. Sur le plan technique, les retombées de cette opération ne semblent pas complètement maîtrisées.

Si le projet était autorisé en tout ou en partie, les plans devraient être précisés, voire améliorés en fonction des remarques de la CRMS formulées en 2016, complétées par les points développés dans le présent avis.

La demande

En date du 22 juin 2016, la CRMS s'était prononcée défavorablement sur une précédente demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension du Tennis Club de l'Observatoire. Cet avis, qui renseigne aussi l'historique du site et le parti global du projet, est joint en annexe.

La demande actuelle est pratiquement inchangée par rapport à la version antérieure du projet. Les principales modifications ayant un impact paysager et patrimonial consistent en :

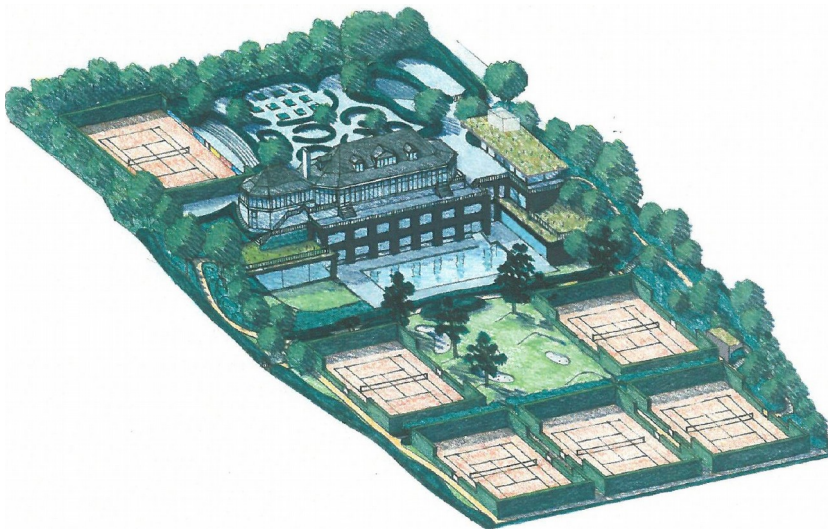
- × *la révision du mode de gestion des eaux de pluie et des eaux usées* : citernes d'eaux de pluie de 25 m³, station d'épuration et bassin de rétention de 100 m³, enfuis sous la partie sud-ouest du terrain et donc éloignés du Crabbegat par rapport au projet de 2016 ; le trop plein du bassin de rétention serait dirigé vers le Crabbegat au moyen d'un conduit/drain ;

- × *l'ajout d'un 3^e niveau de parkings souterrain* (on passe de 69 à 83 emplacements) ; la diminution de son emprise au sol du côté est ; l'ajout en surface d'une cheminée de désenfumage de 3 m de haut ;
- × *des adaptations (mineures) apportées aux aménagements paysagers* : nombre d'arbres à abattre revu à la baisse, déplacement des terrains de tennis pour s'éloigner au maximum de la zone classé du Crabbegat.

Le Rapport d'incidences a été complété et précisé pour répondre aux différentes remarques formulées par la CRMS et la Commission de concertation.

Avis CRMS

Etant donné que la demande actuelle concerne un projet quasi identique au précédent, **la CRMS confirme son avis défavorable sur le projet**, dont le programme est trop lourd, inadapté à la nature et à l'échelle du site et inadéquat sur le plan paysager et patrimonial.



copyright : Delvosalle et Paysages

Il s'agirait de transformer un club de tennis de taille moyenne qui jouit d'une situation privilégiée dans un cadre vert exceptionnel en centre de sports et de *wellness* accueillant jusqu'à 1000 membres, au détriment des qualités paysagères existantes. 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.

Bien que l'option de développer la plus grande partie des équipements en sous-sol 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. Cet impact est encore aggravé par la réalisation d'un niveau supplémentaire de parkings souterrains, duquel s'extrait un conduit de cheminée particulièrement imposant.

Nonobstant les modifications apportées au dossier, l'avis rendu par la CRMS en 2016 reste d'actualité, notamment sur la stabilité et l'aménagement du site, le régime des eaux, l'impact et l'organisation du chantier (voir avis en annexe). Quant aux aspects techniques, dont certains ont été précisés depuis 2016, ils soulèvent les questions suivantes par rapport à la bonne conservation du Chemin du Crabbegat.

L'écoulement (trop-plein dirigé vers le Chemin du Crabbegat) et l'infiltration des eaux de pluies avec risque d'érosion (sous-sol sableux).

En l'absence du rapport géotechnique de MSA, l'adéquation du système de dispersion des eaux sur le site n'est pas définitivement prouvée et les risques pour le Crabbegat sur le long et le moyen terme demeurent réels (R.I. p. 86). En tous les cas, si le projet devait se réaliser, le raccord du bassin de rétention au Crabbegat devrait faire l'objet d'une demande de permis unique spécifique, renseignant les éléments manquants.

En outre, les conclusions des tests d'infiltrométrie évoquent la présence généralisée du sable, substrat qui se laisse facilement éroder par les coulées d'eau (R.I. - p. 85 / notice explicative - p. 21). Les risques d'érosion et de tassements différentiels présentés par la nature des sols, dont la composition n'est pas précisée, ne sont pas sans danger pour la préservation du chemin du Crabbegat situé à proximité directe.

La gestion des eaux usées

La gestion des eaux usées, estimées à 324 EH (équivalent habitant) soit 55 m³/jour, serait assurée par une

station d'épuration de 330 EH avec infiltration dans le sol (R.I. p. 85 / notice explicative - p. 22). Outre le fait que la capacité de la station d'épuration semble à peine suffisante par rapport à l'importance du projet (sanitaires, nettoyage, etc.) et les surfaces artificielles de culture (potager, golf, ...), la CRMS estime la méthode des puits perdus inadaptée à la nature du terrain et incompatible avec la présence des zones vertes situées à proximité directe, en contrebas du club sportif. A remarquer que les micro-stations d'épuration nécessite de l'énergie continue et impose un entretien régulier en « bon père de famille ». Les boues (nauséabondes) accumulées dans le pré-décanteur seraient évacuées par un vidangeur. Les charges de gestions et l'impact de ce charroi ont-ils été comptabilisés ? Il s'agit d'une pratique inconcevable au 21^{ème} siècle. De même, chaque semaine, la cuve « pool back-wash » de 60 m³ serait vidée par une société spécialisée. L'impact de ce charroi a-t-il été comptabilisé ? (notice explicative - p. 20).

Ces mesures semblent en contradiction avec la mention en p. 80 du R.I. comme quoi « *le projet ne prévoit pas de rejets polluants, ni l'exploitation d'activités à risque* ».

La demande appelle aussi des remarques paysagères et techniques plus générales.

- L'aménagement paysager est peu détaillé et comporte des incompatibilités. Par exemple, les *Pinus sylvestris* possèdent un enracinement pivotant puis latéral : prévus sur la dalle des terrains de tennis, leur croissance et leur pérennité semblent compromises (R.I. p. 98).
- Les tableaux des arbres à abattre/à replanter sont peu précis, le plan des plantations est fourni à une échelle inadaptée (voir Rapport d'incidences (notice explicative - p. 29-30 / R.I. fig. 53, p.76).
- La présence d'une piscine non couverte pose la questions en termes de durabilité : la consommation rien que pour le chauffage de la piscine est estimée à 365.000 kWh/an (R.I. p. 62). A rappeler qu'elle se trouve en exposition N-O, peu favorable à l'ensoleillement de ses plages, et à l'ombre du bâtiment principal.
- Les nuisances sonores et olfactives dues aux installations techniques ne sont pas évaluées. Si les prises et rejets d'air sont décrites, l'impact des nuisances sonores des ventilations et de celles dues aux rejets d'air viciés et d'eaux usées n'est pas renseigné. Des silencieux seront installés sur les gaines mais quelles seront les méthode mises en œuvre contre les nuisances olfactives ?
- Sur le plan sonore, la végétation, si abondante soit-elle, ne joue qu'un rôle mineur de barrière acoustique (compensé par un rôle psychologique : la source du bruit est cachée ce qui réduit ses effets indésirables). Les présences de murs anti-bruit et de silencieux sur les gaines de ventilation sont des techniques nettement plus efficaces (notice explicative - p. 12 et 20-21 / R.I. p. 56).
- Outre les nuisances causées par le chantier et sans amélioration notable du projet, la pression sur l'avenue Stroobant pour les riverains et les usagers reste démesurée en raison de la circulation de camions (évacuation eaux usées de la piscine, évacuation des déchets et des boues, livraisons horeca, etc.)
- Le réalisation du projet suppose l'excavation de +/- 25 000m³ de terre (35.000M² foisonnées) : la composition des terres ne semble pas avoir été analysée (R.I. p. 81).

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - B.D.U. - D.M.S. : Mme C. Leclercq / Commission de concertation : Mme M. Kreutz
- B.D.U. - D.U. : Mme C. Defosse, M. A. Sterckx