

COMMUNE D'UCCLE
Monsieur M. COOLS
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
1180 UCCLÉ

V/Réf. : U13/F°691
N/Réf. : AVL/ah/UCL-2.143/s.544
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : UCCLÉ. Avenue Stroobant, 44. Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension du Club de Tennis de l'Observatoire en centre sportif.

(Correspondant : Mme D. Dosogne)

En réponse à votre lettre du 15 octobre 2013 sous référence, réceptionnée le 17 octobre, nous vous communiquons les conclusions de la séance de la CRMS du 23 octobre 2013, concernant l'objet susmentionné.

Le site concerné est délimité par le chemin classé du Crabbegat ainsi que par la rue Stroobant dont la partie basse est comprise dans le site classé du parc du Wolvendael. Le terrain qui fait l'objet de la demande est inscrit au PRAS en ZICHEE ainsi qu'en zone verte de sport ou de loisirs en plein air.

La CRMS s'interroge sur le bien fondé de remplacer le club de tennis par un centre de sport et de *welness* dont le développement modifierait radicalement l'occupation de ce lieu exceptionnel.

Indépendamment des considérations urbanistiques importantes soulevées par le projet, le dossier – sous sa forme actuelle – présente sur le plan patrimonial insuffisamment de garanties pour la bonne conservation des deux sites classés qui le jouxtent et les retombées de cette opération ne semblent pas maîtrisées en détail. Dans ce cadre, la Commission demande de:

1. fournir des plans permettant d'évaluer en pleine connaissance de cause la gestion des eaux sur le site ; le projet renseignera les situations existante et future et sera fondé par les calculs précis de l'ensemble du système hydrique actuel et futur, à fournir aux instances concernées et à soumettre à leur approbation préalable ;
2. préciser l'organisation et le déroulement du chantier : l'accès au chantier par la partie basse de la rue Stroobants (partie classée) est totalement proscrite ;
3. réduire au strict minimum les travaux de terrassement ; dans ce cadre, la réalisation d'importantes cours anglaises en décaissé est fortement déconseillée,
4. affiner le projet d'aménagement des abords et éviter le recours systématique aux gabions,
5. améliorer l'expression architecturale du bâtiment B et lui rendre un caractère plus ouvert sur la zone d'entrée.

De manière plus générale et vu que chacune des observations est étroitement liée à l'ampleur du programme, il semblerait raisonnable de revoir le projet à la baisse et de réduire les interventions sur le terrain dans l'objectif de limiter l'impact du projet sur le site classé du Crabbegat ainsi que sur les rues environnantes.

LA DEMANDE

L'origine du club sportif qui occupe les lieux remonte à 1924. Le chalet date également des années 1920. Il a subi une dernière campagne d'extension et de rénovation lourde vers 2010. Le site présente une forte déclivité depuis l'avenue 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 comprend :

- × l'extension du chalet vers l'ouest par l'ajout d'une aile destinée à abriter l'administration et la chaufferie,
- × l'ajout de deux ailes aux annexes du chalet, éclairées en sous-sol au moyen de cours anglaises,
- × la réalisation d'une piscine à ciel ouvert en remplacement des terrains de tennis attenants au chalet,
- × le remplacement des courts de tennis sud par une nouvelle construction (bâtiment B) abritant deux niveaux de parkings souterrains,
- × l'aménagement dans ce bâtiment B d'une salle polyvalente destinée à des activités sportives diverses,
- × l'aménagement d'un practice de golf sur la tranche est du terrain longeant le chemin classé du Crabbegat,
- × la réalisation d'un local de rangement dans le talus de soutènement de l'avenue Stroobant.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS s'interroge sur l'ampleur du programme. Le réaménagement du club de tennis en centre de sports et de fitness, accueillant jusqu'à 1000 membres, semble en effet peu adapté au site. Sur le plan patrimonial et sous sa forme actuelle, la demande n'offre pas de garanties suffisantes pour la bonne conservation des deux sites classés qui jouxtent le terrain concerné. Le projet devra être complété sur ce point.

1/ Régime des eaux

Selon la demande, les eaux de pluies seraient récoltées dans des citernes tampons ainsi que dans le bassin d'orage existant sur le site. Les eaux grises seraient traitées et versées dans une station d'épuration prévue à côté du bassin d'orage existant, suite à quoi l'eau percolerait dans le sol. Cependant, le dossier reste très vague à cet égard : il ne permet pas d'évaluer la gestion des eaux qui est proposée et ne donne pas les garanties requises pour la préservation des sites classés situés à proximité directe. En outre, la demande semble contradictoire avec les explications fournies sur place par le demandeur qui envisagerait de déverser les eaux usées « dans l'égout » sans préciser lequel (réunion du 22/10/2013, en présence de la CRMS, la DMS, la DU et les demandeurs).

Ce volet du dossier ne peut donc être approuvé sous sa forme actuelle. Il devra être complété par des plans exhaustifs des situations existante et projetée, fondés sur des calculs complets du système hydrique qui devront être fournis aux instances concernées. Le projet devra être élaboré en collaboration étroite avec la Commune et la Direction des Monuments et des Sites et sera soumis à leur approbation préalablement à l'octroi éventuel du permis. Ceci est d'autant plus important que des efforts considérables viennent d'être consentis pour la remise en valeur du chemin du Crabbegat et pour pallier les dégradations dues aux ruissellements des eaux.

Le projet prendra en compte les remarques suivantes :

- Pour autant que le dossier permette de comprendre, les eaux de ruissellement ainsi que les eaux traitées usées semblent évacuées vers des puits perdus. Or, si le sol à cet endroit est sableux, il présente pourtant des interpositions de couches argileuses. La capacité d'absorber l'eau n'est donc pas prouvée et il est à craindre qu'elle soit retenue et qu'elle se déverse à l'horizontale vers le site classé. Ces résurgences risqueraient de déstabiliser les talus du chemin situé en contrebas.

- L’implantation exacte et la capacité des puits d’infiltrations exigent donc une étude supplémentaire.
- A moyen terme, la percolation de l’eau risque également d’être réduite suite à l’encrassement des puits perdus. Quelles mesures de gestion ont-elles été mises au point ?
- Selon les plans, l’ensemble des eaux de ruissellement du site seraient récoltées dans des canalisations de 110 mm de diamètre. Est-ce suffisant par rapport à la superficie du site?
- Si les eaux usées étaient déversées dans un système d’égouts, ce qui semble indiqué au vu de l’ampleur des nouvelles installations, celui-ci ne pourrait probablement pas être raccordé au futur système d’égouts du Crabbegat et il faudrait prévoir un système alternatif (pompe de relevage). En effet, le système d’égouts qui vient d’être mis au point pour le chemin du Crabbegat et qui sera réalisé bientôt, a été conçu en fonction des particularités du site classé et il est uniquement destiné à recevoir les eaux de ruissellement du chemin et des talus. Il s’agit donc d’un équipement minimal qui n’a pas été calculé pour recevoir les eaux (usées) des nouvelles installations prévus.

2/ Impact et l’organisation du chantier

La réalisation du projet donnera lieu à des travaux importants qui risquent d’avoir des conséquences négatives pour les chemins classés situés aux abords, sans compter les nuisances pour les riverains. L’organisation du chantier constitue donc un point essentiel qui reste à détailler.

Les plans prévoient des travaux de terrassement importants, tant dans la partie basse du site que sur sa partie haute, au droit du parking actuel. Ils sont destinés à réaliser la piscine, l’extension ouest du chalet, les cours anglaises prévues au droit de ses façades latérales ainsi que les deux niveaux de parkings souterrains.

Du point de vue patrimonial, l’accès de chantier via le tronçon classé de l’avenue Stroobant ne peut en aucun cas être autorisé. Par conséquent, au vu de l’étendue du chalet et de la déclivité du terrain, l’organisation du chantier dans la partie basse exigera des mesures spécifiques. Celles-ci devront être détaillées avant l’approbation de la demande.

De manière plus générale, des garanties devront être fournies quant à l’organisation du chantier afin de réduire les nuisances pour les riverains au strict minimum (tonnage et trajet des poids-lourds, horaires, ...).

3/ Stabilité

La CRMS déconseille très fort la création de nouvelles cours anglaises sur la hauteur proposée. Tout comme le rempiètement des fondations sous les bâtiments existants, il s’agit d’interventions (fort coûteuses) qui augmentent inutilement l’impact du chantier sur les abords et qui risquent de porter préjudice à la stabilité des bâtiments et des talus (poussées latérales).

4/ Aménagement des abords

L’aménagement des abords immédiats du « chalet » se caractérise aujourd’hui par l’utilisation généralisée de pierre naturelle qui donne une certaine cohérence au site. Ce matériau est systématiquement utilisé au niveau du soubassement du chalet et des murs de soutènement et des escaliers existants ainsi que sur les terrasses du chalet. La CRMS demande de tirer parti de cette caractéristique. Elle estime regrettable de voir remplacer ce matériau au profit de gabions car ces dispositifs s’intègrent mal avec le langage architectural adopté pour l’ensemble. Dans ce cadre, la Commission suggère de réduire l’importance des murs de soutènement (y compris pour des raisons de stabilité évoquées ci-dessus) et de les mettre en œuvre avec un parement en moellons, tel que c’est le cas actuellement. Pour des raisons esthétiques et de durabilité, elle demande également d’éviter le revêtement en gazon synthétique prévu aux abords du bâtiment B ainsi que sur le practice de golf.

Pour la zone de parking revêtue de pavés, il est conseillé de procéder à la remise à bout globale et de remplacer les joints larges de ciment par une pose traditionnelle au sable pour augmenter la perméabilité de cette zone (les larges joints en ciment vivent mal actuellement).

5/ L'expression architecturale

Enfin, la Commission ne se prononce pas sur l'expression architecturale du bâtiment existant transformé. Par contre, si la réalisation du bâtiment B était réellement indispensable, il conviendrait d'en améliorer l'expression architecturale. La Commission recommande de remplacer les éléments métalliques et les gabions par des matériaux plus chaleureux et par une composition plus ouverte vers l'entrée.

Remarques d'ordre urbanistique

Aux susdites remarques, s'ajoutent Des considérations d'ordre urbanistique sur la manière d'intégrer une opération de telle envergure sans porter atteinte aux qualités résidentielles du quartier environnant (impact du chantier, nuisances sonores, notamment de la piscine en plein air, pression de la circulation automobile, problèmes de stationnement, etc.).

Par ailleurs, la demande se fonde sur une interprétation très large des prescriptions du PRAS. Elle ne semble pas considérer les futurs de tennis et le practice de golf comme des « infrastructures » sportives et ceux-ci ne sont pas repris dans le calcul des superficies autorisées en zone verte de sports et de loisirs en plein air. Cette interprétation du PRAS demande d'être vérifiée sur le plan réglementaire.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. TH. WAUTERM. S. PLOMPEN, M. E. DEMELENNE,
- A.A.T.L. – D.U. : MME C. DEFOSSE, M. M. BRIARD