

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 1 juillet 2009 objet n°09

Dossier 16-38.993-09 - Enquête n° 3729/09

Demandeur : Administration Communale d'Uccle c/o M. MISRA

Situation : Chaussée de Ruisbroek, 018

(Objet : la démolition et la reconstruction du club de tennis Royal Uccle Sport THC, le réaménagement des parkings extérieurs (169 emplacements) et l'abattage de 146 arbres (ART. 175 CoBAT))

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations estiment que :

- Le projet présenté dépend entièrement du projet de la STIB sur le site MARCONI, ainsi que de la promenade verte régionale. La Commission de Concertation, avait demandé une étude d'incidences pour le projet STIB, ce qui retarde le projet présenté, et que ce projet est une conséquence de la scission du projet STIB en plusieurs sous - projets. Il est donc prématuré de pouvoir se prononcer sur le projet du Club. L'étude d'incidences devra reprendre le projet du Club, ainsi que l'aménagement de la promenade verte, pour permettre une vision d'ensemble et complète des incidences ;
- Il y a atteinte au Bempt et à l'intérieur de l'îlot ;
- Le dossier de demande est incomplet, car ne comprend pas l'autorisation du propriétaire du Club pour la démolition des bâtiments et l'abattage des arbres, ni une notification spécifiant le délais d'instruction ;
- Les compétences et l'impartialité des membres de la Commission dans ce projet sont mises en doute ;
- Ce projet est inacceptable à plusieurs titres : ne correspond pas au bon aménagement des lieux, détruirait davantage l'espace vert du Bempt et le maillage vert (abattages, densification des installations, non-préservation d'un intérieur d'îlot vert), asphyxierait la circulation déjà saturée, dégradation de notre environnement, notre qualité de vie et notre santé ;
- Le dossier présenté est laconique et incomplet (prescriptions, rapport d'incidences imprécis et réducteur, manque des coupes qui permettraient d'évaluer l'impact volumétrique dans le paysage, en rapport avec la situation existante) ;
- Le rapport d'incidences ne tient pas compte de l'existence de la rue Zwartebeek jouxtant le site. Il est injustement précisé qu'aucune habitation n'est en contact avec le site ;
- Le rapport d'incidences fait état d'un trafic automobile dense, ce qui fut largement minorisé dans le projet de la STIB ;
- le nombre de parkings doit être cohérent avec le nombre de visiteurs prévus. Eviter le parking sauvage qui se pratique régulièrement le long de la chaussée de Ruisbroek jusqu'à l'avenue Paul Gilson. Y a-t-il des emplacements prévus pour des bus ? Tenir compte de ce projet dans le cadre de l'étude d'incidences du projet STIB ;

- Il est étonnant que l'on suggère de faire le parking provisoire sur la promenade verte ;
- Il sera imposé aux habitants, une vue désagréable de leurs fenêtres sur l'arrière d'un futur bâtiment composé de bardages métalliques et de tuiles rouges. Le clubhouse va se rapprocher des habitations, alors qu'en situation actuelle, les nuisances sonores (fêtes, tapage nocturne, ...) sont déplorables ;
- La volumétrie du nouveau bâtiment aura une incidence sur les maisons existantes, qui bénéficient actuellement de vues dégagées et arborées ;
- Les équipements techniques du nouveau bâtiment nuiront aux habitations, vu leur proximité ;
- Ce bâtiment présente son unique cachet vers l'intérieur d'îlot. Dans le cas où la demande de permis d'urbanisme devrait être accordée, il faudrait qu'une rangée d'arbres soit plantée soit entre ou à la place du mur mitoyen du terrain de football et le futur bâtiment, ou encore devant/derrière la palissade mitoyenne terrain de football rue Zwartebeek et ce, afin de masquer cette structure à la vue des riverains ;
- le réaménagement n'a pas pris en compte la problématique de la circulation. Il faudrait mettre la rue Zwartebeek en circulation locale, tout en veillant à ce que les accès aux différentes activités sportives du centre puissent s'opérer à partir de la Chaussée de Neerstalle (plus large et offrant plus de parkings) ;
- L'abattage de près de 64 grands arbres et la destruction de l'habitat naturel consécutifs à la mise en place du projet. Malgré un projet de replantation, il y aura un effet sur la biodiversité à long terme ;
- Au vu des plans, on constate que l'on a cherché un rendement purement financier dans ce projet, tellement on a compressé toutes les installations sur le site, ce qui a pour conséquence une diminution importante de la surface verte, d'une perte importante d'arbres et des problèmes de mobilité importants qui en découleront ;
- La zone sportive actuelle doit le rester dans son intégralité et ne pas être modifiées par un équipement d'intérêt collectif ou de service public. Le projet perd de son étendue au détriment de terrains et bâtiments industriels ;
- Les terrains auraient été légués à la Commune par une personne dans le but uniquement d'en faire des terrains de sport. Quid du respect testamentaire ? Demandent à la Commune de fournir les actes notariaux concernant toute l'entité du projet ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les explications données en séance concernant le nombre d'arbres à abattre et le nombre d'emplacements de parking ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de sports ou de loisirs en plein air ;

Considérant que la demande porte sur la démolition et la reconstruction du club de tennis Royal Uccle Sport THC, le réaménagement des parkings extérieurs (169 emplacements) et l'abattage de 146 arbres (ART. 175 CoBAT) ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation d'une construction isolée - Titre I, art. 7 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi qu'en raison de :

- La demande est soumise à rapport d'incidences (article 142 du CoBAT) ;
 - o Création d'équipement sportif de + de 200m² ;
 - o Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur de + de 50 véhicules ;
- Art. 0.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 - actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;

-

- Art. 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 - actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Art. 13 §3 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 - construction de + de 200m² en zone de sports et de loisirs en plein air ;
- Art. 124 CoBAT - demande permis mixte ;
- Annexe B du CoBAT - projet soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences ;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le site est compris dans l'îlot formé par la rue Zwartebeek au Sud, la Chaussée de Neerstalle à l'Est, et la Chaussée de Ruisbroek au Nord ;
- Le site est dévolu à des activités sportives, et comprend, notamment, 12 terrains de tennis non - couverts, 4 terrains de tennis couverts, 2 terrains de hockey et 2 terrains de football. Le site comprend également des infrastructures telles que club house, salle omnisports, tribunes et locaux annexes ;
- Le site est bien verdurisé et la limite Est (Chaussée de Neerstalle) est bordée de quelques maisons d'habitation ;
- Sur la gauche du site est implanté le complexe dit « MARCONI - SAIT » ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'un nouveau Club-House avec tennis couverts, tennis extérieurs et parkings existants, après démolition des infrastructures existantes du Royal Uccle Sport ;
- Les démolitions visent les tennis couverts existants, l'atelier, les vestiaires, ainsi que le Club House ;
- Le nouveau projet sera constitué de 9 terrains de tennis, dont 4 couverts, attenant au nouveau Club House, qui abrite les vestiaires, ateliers, resto-bar, une salle de réunion, ainsi que l'appartement du concierge ;
- 2 zones de parkings sont prévus, l'un à l'emplacement des anciens tennis couverts, et l'autre en lieu et place des actuels parkings, pour un nombre de place équivalent à la situation existante, soit 169 places ;
- Il est prévu d'abattre 146 arbres ;

Considérant le caractère complet de la demande de permis d'urbanisme en date du 17.04.2009, sous réserve du caractère complet du rapport d'incidences ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'AATL en date du 18.05.2009 ;

Considérant, de ce fait, que la procédure d'enquête publique pour le projet présenté, n'a pas pu se tenir en même temps que pour les projets de la STIB sur les parcelles contiguës ;

Considérant que la vocation du site est bien liée à des activités sportives, conformément aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 ;

Considérant que conformément au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001, le site de sports en plein air comporte un cadre de plantations sous forme de plusieurs grands alignements d'arbres, significatifs dans le paysage de l'îlot ;

Considérant que, parmi les installations sur le site, se trouve une salle omnisports, ainsi que des tribunes et bâtiments annexes du terrain de football, et un Club House, vestiaires, ateliers ;

Considérant que ces derniers font notamment l'objet des démolitions ;

Considérant que le projet s'implante au-dessus des 4 terrains de tennis non couverts, faisant directement face à l'entrée du complexe, depuis la Chaussée de Neerstalle ;

Considérant que cela engendre, dans la perspective de la rue, une vue vers un mur aveugle recouvert de bardage métallique vert ;

Considérant que par rapport à la rue Zwartebeek, le projet s'installe à plus de 120 mètres de l'alignement, et à l'arrière plan d'un rideau d'arbres, qui longe la limite Sud du terrain de football et des tribunes, ce qui le situe à bonne distance des habitations qui font face au site de ce côté ;

Considérant que les installations sont plus proches des quelques habitations sises en bordure de la Chaussée de Neerstalle, mais sont situées en contrebas des maisons ;

Considérant qu'il se situe à proximité directe des tribunes du terrain de football ;

Considérant que le nouveau bâtiment présente un gabarit en lien avec les fonctions qu'il abrite ;

Considérant que l'aspect des bâtiments est néanmoins fortement aveugle du côté des espaces publics ;

Considérant qu'il s'indique de revoir le nombre et les proportions des ouvertures, envisager des façades verdurisées et harmoniser les teintes de matériaux avec le bâti existant ;

Considérant que cela contribuerait à améliorer l'esthétique du bâti dans la perspective depuis les voiries avoisinantes ;

Considérant que, néanmoins, le nouveau bâtiment n'est pas implanté dans un souci de composition paysagère, notamment de par le blocage de la perspective du site à l'entrée depuis la Chaussée de Neerstalle ;

Considérant qu'il serait plus approprié de l'implanter au Sud du terrain de hockey, voisin des anciens terrains de tennis couverts sans toutefois mettre en péril le maintien du club house actuel durant le chantier ;

Considérant qu'il s'indique d'implanter la fonction de Club House proprement dit en lien avec l'entrée du site, dans la prolongation des terrains de tennis couverts (pivotement de 90°) ;

Considérant, que conformément au RRU, la toiture plate du Club House doit être végétalisée ;

Considérant que 2 terrains de tennis non couverts pourraient rester implantés à l'entrée du site ;

Considérant que cela permet de garder de belles perspectives panoramiques dégagées, et une terrasse pour le Club House mieux exposée, et notamment au Sud ;

Considérant que l'accès au site serait ainsi plus dégagé et que le bâtiment présenterait davantage de fenêtres du côté de l'espace public ;

Considérant que cela permet de rapprocher le bâti des zones de parking de la chaussée de Ruisbroek ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme pourrait, de ce fait, être minimisée ;

Considérant que les proportions et le gabarit des volumes ne doivent pas être modifiées ;

Considérant le nombre et le peu de qualité des espaces résiduels entre les bâtiments projetés ;

Considérant que la nouvelle alternative d'implantation concentrant ainsi le bâti contribuerait à diminuer ceux-ci par l'implantation des tennis couverts à l'arrière de la salle omnisports et le maintien du rideau d'arbres existant ;

Considérant que, vu les changements de perspective, il s'indique de proposer davantage de replantations ;

Considérant que, le projet de transformation du complexe sportif peut s'envisager, indépendamment du projet de la STIB ;

Considérant qu'à ce titre, seule la modification d'implantation des parkings est liée au projet de la STIB uniquement pour des questions d'aménagement ;

Considérant qu'il n'y a pas d'augmentation prévue en ce qui concerne la capacité de stationnement ;

Considérant que l'offre de stationnement répond aux besoins du nouveau Club House ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, par, notamment, une augmentation conséquente de l'offre des parkings vélos, et une amélioration des accès piétons ;

Considérant que le projet prévoit un phasage dans les travaux, et que du parking provisoire est prévu sur la promenade verte régionale ;

Considérant les installations techniques prévues pour les nouveaux bâtiments ;

Considérant qu'il s'indique de fournir des plans/coupes et élévations représentant ces installations et leur impact sur le bâti environnant ;

Considérant, qu'en ce qui concerne les économies d'énergie, le projet est soumis à la réglementation sur la Performance Energétique des Bâtiments ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Planter les nouveaux bâtiments au Sud du terrain de hockey voisin des anciens terrains de tennis couverts sans toutefois mettre en péril le maintien du club house actuel durant le chantier en s'implantant à +/- 6m de celui-ci ;
- Planter le Club House en lien avec l'entrée du site du côté de la chaussée de Neerstalle, dans la prolongation des terrains de tennis couverts (pivotement de 90° de cette fonction) ;
- Réaménager en conséquence les espaces extérieures du site, en vue d'une optimisation de ceux-ci tant en terme d'aménagements récréatifs que les terrains de sports, d'accès, ... ;
- Fournir un plan d'aménagement des abords renforçant la verdurisation du site (avec plantation complémentaire d'arbres à haute tige) et précisant les abattages projetés ;
- Revoir le nombre et les proportions des ouvertures et harmoniser les teintes de matériaux avec le bâti existant ;
- Verdurer la toiture plate du Club House ;
- Fournir des plans/coupes et élévations représentant les installations techniques et leur impact sur le bâti environnant ;
- Vu les changements de perspective, il s'indique de proposer davantage de replantations ;
- Augmenter de manière conséquente l'offre des parkings vélos (minimum 50 emplacements, répartis sur le site) ;
- Améliorer les accès piétons, indépendants des circulations automobiles, et faire de l'accès piétons Chaussée de Neerstalle, un accès principal piétons et cyclistes ;
- Modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus.

La Commune demanderesse s'abstient.