



# ASSOCIATION DE COMITES DE QUARTIER UCCLOIS (A.C.Q.U.)

ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

Au Collège des Bourgmestre et Echevins  
de la Commune d'Uccle.  
Place Jean Van der Elst 29  
1180 Bruxelles

Le 19 septembre 2016

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme Avenue Paul Stroobant 44

Identité du demandeur : TENNIS CLUB DE L'OBSERVATOIRE s.a. Monsieur Gérald HIBERT  
Objet de la demande de permis d'urbanisme n° 16-42896-2016 : transformer et étendre un club de sport : construire un parking souterrain de 69 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, 6 terrains de tennis extérieurs, une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, abattre 23 arbres et en replanter 20 et permis d'environnement classe 1B n° 9732 : rubriques 14B sauna, hammam, jacuzzi – 40A installation de combustion cogénération et chaudières – 55.1A générateur – 68B parking couvert pour 69 autos + 4 motos – 104A moteur à combustion interne – 131 drains d'infiltration – 148A transformateur statique à huile

Zone : PRAS : **zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.**

Veillez trouver ci-dessous les remarques dont l'ACQU souhaite qu'il soit tenu compte dans le cadre de l'examen de ce permis. Nous vous remercions de bien vouloir joindre nos observations au dossier administratif pour que réponse y soit donnée et demandons à être entendus lors de la Commission de Concertation qui sera organisée le mercredi 05 octobre 2016.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre parfaite considération.

Pour l'ACQU  
Florence Vanden Eede, chargée de mission

Dans le cadre de cette enquête, la principale question que l'ACQU souhaite soulever est celle de la conformité de l'affectation du projet avec une zone de sport et d'activités de plein air.

Rappelons tout d'abord, que ces zones sont reprises en **zone d'espaces verts et de zones agricoles**.

Que dit le PRAS dans ses prescriptions particulières relatives aux zones de sports ou de loisirs de plein air ?

*Ces zones sont affectées aux **jeux et aux activités sportives de plein air** et comportent un cadre de plantations.*

*Ne peuvent être autorisés que les **actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale**.*

*Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup> sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

*Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

*Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, **la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.***

#### 1) SURFACES DU PROJET :

-La surface de 21.788,4 m<sup>2</sup> indiquée comme reprise en zone de sports et de loisirs en plein air dans la note explicative recouvre diverses parcelles cadastrales dont l'une, la 17 K n'a de rapport avec le projet que de lui être contigue.

Preuve en est, elle n'est pas reprise dans le périmètre du projet (figure 12) du rapport d'incidence. Aucune activité liée à la demande n'y est prévue.

Or, la surface de cette parcelle est comptabilisée par le demandeur dans celle reprise en zone de sport ou de loisir en plein air pour le calcul du % de surface construite qui est limité à 20%.

Sans cette parcelle cadastrale, la surface construite à prendre en compte chute de près de 7000 m<sup>2</sup>. (La surface exacte doit être demandée à l'auteur de projet.) On est donc bien au dessus des 20% autorisés.

-Le calcul des surfaces construites n'inclut ni les parkings, ni la piscine en plein air. Pourtant, même non couverte, il s'agit bien d'une construction.

De plus, il n'est pas indiqué au PRAS, comme le suggère le promoteur que la limitation de surface ne s'applique pas pour les installations sportives et de loisirs qui répondent précisément à l'affectation principale de la zone de sports ou de loisirs en plein air. Il est par contre indiqué que le calcul de superficie s'applique à toute infrastructure et construction. Et que ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale.

A la diminution de surface de terrain déjà relevée, il y a donc lieu de rajouter l'augmentation de la surface construite. **Dans tous les cas donc, la surface totale au sol du projet est donc largement supérieure au 20% maximum de la superficie de la zone autorisée.**

## 2) VIABILITE ECONOMIQUE DU PROJET :

L'offre en terrains de tennis sur Uccle et les communes avoisinantes est très abondante. On compte plus d'une dizaine de clubs, dont deux sont de grande capacité et de haut standing ( David Lloyd et Aspria ) et offrent avec des facilités d'accès et de stationnement le même type d'activités que celles prévues par le TCO.

On considère en général qu'un terrain de tennis extérieur engendre 50 membres, pour les 6 courts de tennis extérieurs prévus, nous pouvons donc compter sur un total de 300 membres. Avec deux terrains couverts, on peut considérer que ces 300 membres peuvent jouer en cas de mauvais temps ou en hiver, la fréquentation étant alors plus faible.

Le nombre de baigneurs/m<sup>2</sup> de piscine, selon les normes généralement en usage est de 1 baigneur/ pour 1 à 3 m<sup>2</sup>. On peut compter que l'usage de la piscine en hiver ou en cas de pluie sera fortement diminué.

Nous avons donc entre 450 et 600 membres utilisant les installations relatives à la zone de loisir et de sport en plein air , la note d'intention nous mentionne un plafond de 1000 membres. Ceci sans compter que l'hiver le nombre d'utilisateurs réel des infrastructures relatives à la zone (les tennis de plein air et la piscine extérieure) va certainement chuter assez fortement. En effet, on ne peut pas compter sur une piscine non couverte (même chauffée !) pour assurer tous les jours de mauvais temps un nombre d'utilisateurs identique au Tennis Club toute l'année.

Or le projet doit être rentable économiquement. Comment dès lors ?

Ce seront donc d'autres activités projetées mais non détaillées qui vont très certainement assurer la rentabilité de l'entreprise: sauna, jacuzzi, tennis indoor, centre de « wellness », salles de réunion, salles de soins, fêtes et conférences en tout genre et pourtant sans aucun rapport avec les activités la zone de « Sports et Loisirs de Plein Air » .

Dans le même ordre d'idée, un restaurant de 236 places est prévu au programme. On est évidemment bien loin d'une dimension en relation avec l'activité du Tennis Club dans sa zone de sports et de loisirs en plein air.

Les activités extérieures proprement dites ne représenteront donc, qu'un pourcentage très faible de la rentabilité du site ce qui est en contradiction avec les dispositions légales du PRAS.

De plus, l'ambition du promoteur est bien de réserver l'accès au TCO à une clientèle « de très haut de gamme ».

### 3) DE LA ZONE DE SPORT ET D'ACTIVITÉS DE PLEIN AIR À LA ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

A la lecture des considérations ci-dessus, nous devons conclure que l'objet de la demande semble erroné. Il ne s'agit vraisemblablement plus de l'agrandissement d'un Club de Sports de plein air et plus particulièrement de tennis, mais sans doute bien de la création d'un club privé et select pour une certaine classe de population avec un petit alibi sportif.

La superficie construite est trop importante pour la zone, l'objet social réel n'a plus rien à voir avec du sport de plein air qui devient un accessoire bien utile évidemment, mais la rentabilité économique de l'affaire ne revient pas au soi-disant objet social mais bien aux activités « annexes ».

Or, les zones de sport et d'activités de plein air font, comme nous le mentionnions en préambule partie des zones d'espaces verts et de zones agricoles et non pas de celles d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Si, le gouvernement, par décision de son Fonctionnaire Délégué, souhaite autoriser un tel projet, il doit donc demander le changement d'affectation de la zone au PRAS et mettre les parcelles de la SA TCO en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public selon le respect des règles du CoBat et moyennant une étude d'incidence de manière à valider le bien-fondé ou non de la modification projetée.

### 4) CONCLUSION

Au vu de cette analyse, l'ACQU demande que la raison sociale du projet soit revue afin d'être en adéquation avec l'affectation de la zone de sports et de loisirs en plein air dans laquelle il s'inscrit au PRAS. C'est à dire conserver comme affectation principale l'exploitation d'un Tennis Club.

Le projet devra donc être revu en taille et en fonctions, ce qui lui permettra sans aucun doute de s'inscrire au mieux dans l'environnement urbain dans lequel il est inséré et de correspondre à la finalité de la zone au PRAS cad offrir à tous des possibilités de profiter d'une zone de sport et de loisir en plein air de qualité.

Sans cela, il y a lieu de respecter les procédures légales et de demander le changement d'affectation de la zone au PRAS. Une étude d'incidence permettra alors de juger du bien fondé de la chose.

Trop de zones de sport et loisirs en plein air sont actuellement, en Région Bruxelloise, livrées en pâture aux appétits féroces du marché dans l'unique but de réaliser un profit qui ne correspond pas au respect de la qualité de vie à laquelle la majorité des bruxellois ont droit. Ce projet-ci, malheureusement, ne fait pas exception à cette nouvelle règle.