

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme Commission de Concertation séance du 11/02/2015
objet n°7 Dossier Mixte PU 16-41922-2014 et PE 9227 - Enquête n° 007/15 Demandeur :
Monsieur John Beernaerts - Spirifer S.A. Situation : Rue de Stalle 333 Objet : la modification du
site Nemo 33 : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le parking, placer un panneau
d'affichage, créer des salles de jeux de société,...

AVIS

REPÉRAGE ADMINISTRATIF ET PROCÉDURE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41922-2014 introduite le 18/12/2013 par
la S.A. Spirifer c/o Monsieur John Beernaerts et visant la modification du site du centre
de plongée "Nemo 33" comme suit : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le
parking, placer un panneau d'affichage, créer des salles de jeux de société, ... sur le bien
sis rue de Stalle, 333; Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe
la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air;

Repérage RRU - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale,
Considérant que l'aspect de la demande portant sur un panneau d'affichage est régie par
l'article 39§2 du Titre VI du RRU ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ ET/OU AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants:

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 13.al4 du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone)
 - application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)

- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique: demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 - dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)

Vu les avis du des services techniques communal communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 14/01/2015 et qui demande un élagage plutôt que l'abattage du rideau de peupliers, isolé et en fond de parcelle (demande déjà refusée par le Collège en date du 03/07/2013)
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 10/02/2015 et libellé comme suit :

4. Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191: Néant

5. Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

5.2. Accessibilité - stationnement

- Modalités :

- *Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.*
- *L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement.*
- *Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.*
- *Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage.*
- *Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).*
- *L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.*
- *Le plan de situation reprendra les emplacements de parking public situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.*
- *Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*

- Observations :

- *Contrairement à ce qui est écrit à la page 10 du rapport d'incidences, le stationnement n'est pas autorisé sur la totalité du flanc sud de la rue de Stalle, la section comprise entre le parc Raspail et la rue du Merlo en étant dépourvue.*
- *Il est estimé à la page 11 du rapport d'incidences – le projet ne risque pas d'accentuer la charge automobile dans une voie déjà saturée aux heures de pointe, la majorité des 10%*

d'élèves venant à l'école en voiture arriveront du centre-ville et non de la périphérie. Cela posera un triple problème en heure de pointe du matin : arrêt de la circulation le temps de déposer les élèves alors que la circulation sortante est encore fluide à cette hauteur, problème de la traversée du site propre par les élèves ainsi déposés et risque de voir certains parents réaliser un demi-tour sur le site propre pour repartir vers le centre.

- *Le rapport d'incidences prévoit, à terme de 6 ans, 50 enseignants équivalents temps-plein + 5 administratifs + 3 ouvriers d'entretien, soit un total de 58 personnes dont seuls 10% viendront travailler en voiture, ce qui justifie les 7 emplacements de parking à l'intérieur, dont probablement un pour le concierge.*
- *Le rapport d'incidence constate à la page 11 que "le taux d'occupation actuel des emplacements sur le site est d'environ 50%". Cette remarque ne vise que l'intérieur de la propriété.*
- *Par contre, le rapport ne précise pas le taux d'occupation en espace public, qui est de quasi 100% en permanence. Vu l'impossibilité de trouver un parking dans les environs, il est à prévoir que des parents devant rencontrer un membre du corps enseignant se garent en double file et aggravent le ralentissement, voire provoquent des manœuvres de dépassement dangereuses car empiétant sur le site propre du tram.*

- Quant au projet :

- *Il convient de solliciter de Bruxelles-Mobilité et de la STIB la réalisation d'une traversée sécurisée du site propre en profitant du plateau existant. Il serait opportun de compléter le dispositif par un 2e plateau ralentisseur dans le sens sortant de la ville.*
- *Le pourcentage d'utilisateurs de véhicules privés (10%) paraît assez faible.*
- *La réalisation de l'arrêt pour bus scolaire nécessitera probablement le déplacement, voire la suppression de l'arbre pour avoir une longueur suffisante.*
- *La sécurisation de la traversée du site propre entraînera la suppression du parking sur le plateau ralentisseur.*
- *Le futur plan de mobilité devra répertorier tous les emplacements de parking disponibles dans les environs ; ceux du parc Raspail, situé à 160 mètres à vol d'oiseau de l'école (180 mètres en empruntant les trottoirs) devront être fortement conseillés aux parents à titre d'aire de dépose-minute.*

5.3. Egouttage - raccordement

La nouvelle construction sera raccordée au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1er octobre 2010.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessaire par la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Hydrobru.

5.4. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel

Principes généraux :

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

1. *L'infiltration dans le sol :*
 - *A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit*

située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;

- *Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).*
- *Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*

2. *Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.*

3. *Le rejet, après temporisation, dans le réseau d'égout public aux conditions suivantes :*

- *Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
- *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
- *La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.*
- *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
- *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*

- Quant au projet :

- *Le projet ne prévoit pas, du moins dans un premier temps, de modification de la surface imperméabilisée ; la nature des travaux, plus de l'ordre de la rénovation nécessitée par le changement d'affectation, ne justifient pas de revoir la gestion des eaux pluviales pour l'instant.*
- *Par la suite, la demande de permis d'urbanisme pour la 2e phase de travaux (exhaussement du bâtiment à rue) devra nécessairement comprendre une telle étude menée en concertation avec le service de la Voirie, le service de l'Environnement et l'IBGE afin, au mieux d'éviter le rejet d'eau pluviale à l'égout, au pire d'en temporiser le rejet. Le demandeur sera invité à étudier le rejet de ces eaux dans le pertuis de l'Ukkelbeek passant devant le site et pour l'instant en cours de repérage et d'inspection par les soins de l'IBGE.*

- Quant à l'espace public :

- *Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.*

5.5. Aménagement ou réfection de l'espace public

- Modalités :

- *Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.*
- *La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.*
- *Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande,*

le sera aux frais du demandeur.

- Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.
- contact : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01.

5.6. Impétrants

- Modalités : Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.

- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.

- L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

- contacts :

- Liste des concessionnaires de voirie disponibles à l'adresse : <http://www.bruxelles.irisnet.be/files-fr/a-propos-de-la-region/coordination-deschantiers/listes/liste-des-impetrants-qui-se-sont-signales-aupres-du-secretariat-etqui-doivent-etre-contactes-dans-le-cadre-de-la-coordination/view>.
- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, voirie05@uccl.be.

5.7. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

- Modalités :

- Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la voirie, au droit du chantier et sur minimum 30 mètres au-delà sur la largeur totale du domaine public, sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre régional.
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contact : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Routes – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01.

5.8. Occupation de l'espace public

- Modalités : toute occupation temporaire de la voie publique à l'occasion des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée. La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

- Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.65.56 –

Fax 02/348.65.14, chantiers.voirie@uccl.be.

6. Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

6.2. Perturbations de la circulation

- Toute fermeture de voirie, même sur une seule bande de circulation, ou mise en place d'une déviation ou d'une chicane doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du service Autorisations Signalisation Chantiers de la Police (Tél. 02/563.97.30, fax. 02/563.97.39, dpucmv@police5342.irisnet.be).

- Trois exemplaires d'un plan de déviation et d'un plan de signalisation doivent être déposés au minimum 2 semaines à l'avance au Service Circulation et Mobilité de la Police, au Service communal de la Mobilité et au Service Technique de la Voirie.

Vu l'avis de Vivaqua sans remarques ;

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas été joint au dossier lors de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 177 du CoBAT ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Il ressort du rapport d'incidences/note d'intention que le projet poursuit plusieurs objectifs :
 1. Demander d'abord une régularisation de différents travaux réalisés en infraction depuis la délivrance du permis d'urbanisme initial n° 34469 du 25 avril 2000.
 2. Agrandir le complexe sportif de Nemo 33 pour créer une structure d'accueil de type hôtelier, placer deux éoliennes, porter la capacité de stationnement à 108 emplacements pour véhicules à moteur et créer un site de plongée extérieur d'une profondeur d'approximativement 12 mètres.
 3. Améliorer la visibilité du complexe en apposant une grande publicité sur la façade avant.
- Les travaux projetés poursuivent la satisfaction de 3 besoins apparus depuis la construction du complexe de plongée :
 1. Un besoin d'emplacements de stationnement supplémentaire chiffré à 146 places pour 108 à construire.
 2. Un besoin financier d'exploiter une structure hôtelière pour accueillir les plongeurs visiteurs (venant de l'étranger) qui « passent une à deux nuits à Bruxelles ». La construction d'un bassin extérieur pour la plongée en eau naturelle.
- Comme il est constaté à la lecture du PRAS, le centre actuel de plongée Nemo 33 ne respecte pas les inondations dans le quartier du Boomgaard de Drogenbos car il imperméabilise le sol et perturbe l'écoulement souterrain dans un sol marécageux pouvant causer, notamment, des fissures dans les maisons et des risques très importants d'inondations. En effet, la pression exercée sur les terrains, ces derniers qui recèlent en leur sein la nappe phréatique à moins de 70 centimètres de la surface du sol, en

particulier en regard du projet de piscine extérieure de plein air, aura pour conséquence un risque important d'inondations régulières ainsi que de pollution des eaux contenues dans ces sols. De plus, une nappe phréatique polluée aux solvants se trouve à cet endroit : Il est bien entendu que les eaux pluviales seront recueillies par le bassin à l'air libre et devront péremptoirement être filtrées et dépolluées.

- Le projet est surdimensionné par la demande de 108 places de parking plus la construction d'un hôtel. Le projet empiète sur des zones vertes et n'intègre pas les réalités de la mobilité du quartier :
- La partie asphaltée doit également être rendue perméable ;
- L'existence toute proche de la promenade verte doit être prise en compte en terme d'environnement et doit servir aussi au passage de la faune et de la flore entre les différents terrains ;
- L'espace non bâti doit être traité comme un parc paysager comportant des zones non bâties et occupées par du parking qui embelliront l'espace trop fonctionnel prévu. - Une extension du parking le rendra plus proche des habitations et donc produira plus de bruit et de pollution et cela même le week-end
- Le placement de deux éoliennes à moins de 70 m des habitations de Drogenbos est inadmissible, vu la proximité des habitations. En effet, les éoliennes produisent de nombreuses pollutions intrinsèques à leur installation qui intensifient les nuisances d'ores et déjà évoquées et qui seront combinées aux nuisances prévues dans le cadre de la création du nouveau dépôt STIB «MARCONI» et ce, relativement aux points suivants:
 - Nuisances relatives à la construction des fondations sur un terrain marécageux et probablement dangereux pour leur propre stabilité :
 - Nuisances esthétiques pour l'ensemble du paysage urbain dans lequel le projet ne s'inscrit que bien trop accessoirement et qui, de surcroît, ne mesure pas les impacts sur la valeur de l'immobilier local qui produiraient des impacts très négatifs, tant sur les biens déjà construits que sur la valeur des terrains adjacents et sur l'attractivité des quartiers;
 - Nuisances matérielles: les éoliennes peuvent en effet, suite à de nombreuses démonstrations empiriques, affecter la vie de proximité par jets d'objets, d'animaux ou encore de projections sur les habitations avoisinantes;
 - Nuisances d'ombres tromboscopiques
- Le projet implique l'abattage, sur le territoire de la commune de Drogenbos en Région flamande ainsi qu'à Uccle. L'abattage nécessite effectivement des autorisations particulières, d'autant plus que cette partie du projet de la société SPIRIFER sa détruit une partie du patrimoine environnemental du quartier.
- L'accès principal, accidentogène, posera, de plus, de très nombreux désagréments de circulation dans le quartier et les quartiers avoisinants et ce, combinés aux nouvelles installations de la STIB simultanément installées.
- Le projet présenté n'est actuellement pas intégré dans une perspective transversale et intégré de manière optimale son cadre local, tant du point de vue urbanistique, que du point de vue de la mobilité locale et de proximité ainsi que de sa cohérence économique qui est remise en question. Le complexe actuel, offrant de manière inclusive l'ensemble

des services requis pour son activité, n'offre aucune valorisation ou utilisation des commerces locaux et de proximité.

- Le forage d'un nouveau bassin de natation va produire du bruit et un assèchement de la nappe phréatique.
- L'abattage des peupliers peut se concevoir à condition que ceux-ci soient remplacés : Ils forment une barrière visuelle entre le parc de plongée et les habitants du Boomgaard.
- **Du point de vue procédure** : Pour pouvoir juger du bon aménagement des lieux, le dossier devrait être complété en :
 - Déposant un plan général d'implantation couvrant toute la parcelle du site Nemo 33 + 50 mètres ;
 - Disposant d'un rapport d'incidences complet, conformément à l'article 127, § 2 CoBAT et qui couvre les motifs de rédaction d'un rapport d'incidences figurant dans la demande plus les rubriques 11 et 12 de l'annexe B pour le bassin de plongée extérieur ;
 - Ajoutant les plans détaillés du raccordement sud au dépôt Marconi de manière à déterminer la largeur de la bande nécessaire pour faire circuler, sans danger pour les promeneurs et les cyclistes, les trams (en talus ou pas ?) à côté de la promenade verte.
 - Le dossier ne comprend pas de note concernant la faisabilité du projet, est détaillé de manière très vague, aucune indication ne permet de dire qu'il répond aux prescriptions européennes en matière d'impact environnemental. Le projet ne cadre pas avec les réalisations voisines. Elle trouve que le projet devrait être complété en:
- **Le Collège des Bourgmestre et échevins de la Commune de Drogenbos** a émis un avis défavorable sur la demande de permis, avec notamment les observations et remarques suivantes :
 - Les plans introduits ne reprennent aucun des aménagements existants et sans permis, implantés en zone verte et sur la Commune de Drogenbos, hors parcelle du demandeur ;
 - La présentation même du dossier est incomplète, pas bilingue, peu lisible et le rapport d'incidence totalement insuffisant;
 - Les panneaux d'affichage de l'enquête n'ont pas été déposés à la Commune: ils ont été contrôlé comme non présents le 12/01/2015 à 12h30 et trouvés renversés aux autres contrôles;
 - Les aménagements envisagés sont incompatibles avec la zone verte et la zone de sport de plein air, tant en affectation (commerces, hôtel,...) qu'emprise (37% au lieu de 20%);
 - Les plans et l'organisation de l'hôtel" n'est pas détaillé;
 - L'aspect pédagogique et social du projet n'est pas du tout développé et motivée dans le rapport d'incidences;
 - L'augmentation de parking n'est pas justifiée au regard du parking de dissuasion existant, implanté à proximité du site: le Collège demande le maintien du nombre de places initiales;
 - Les entrées et sorties du parking portent préjudice à la circulation en espace public;
 - Le succès actuel développé dans le rapport d'incidences ne peut justifier l'extension et la mise en conformité des installations existantes et projetées;

- Les nouveaux aménagements du site et notamment les implantations des piscines sont prévues sans aucun recul par rapport à la limite de parcelle et limite de commune, et ce sans aucune motivation, ce qui ne peut s'envisager;
- La profondeur d'aucune piscine n'est précisée et leur impact sur la zone verte et la nappe phréatique non abordé dans le rapport d'incidences;
- Les éoliennes, pour lesquelles le rapport d'incidences précisent qu'elles pourraient créer des nuisances sonores et dépasser les normes, sont incompatibles avec le paysage et la zone d'habitation adjacente au projet, d'autant qu'elles produisent des ombres tromboscopiques;
- La typologie des nouvelles installations, et notamment celle de "bouteilles de plongée" et des wagons de chemin de fer, fait plus penser à "une zone de parc d'attractions" qu'à une zone de sport de plein air;
- Les toitures, d'une superficie supérieure à 100m², doivent être traitées en toiture verte (article 13 du RRU)

4 : DESCRIPTION SITEX

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

- La parcelle sur laquelle s'implante la demande se situe sur un axe important d'entrée dans la ville et de la région de Bruxelles-Capitale, et de surcroît en vis-à-vis du rond-point emblématique qui marque celle-ci par une sculpture monumentale ;
- Le projet s'implante en limite du territoire de la Commune d'Uccle et de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- La parcelle présente une forme irrégulière et prend son accès dans l'anneau du rond-point même
- Il est bordé :
 - à gauche et à l'Ouest :
 - directement par une zone verte sur la Commune de Drogenbos et comprenant un rideau d'arbres en bordure d'une zone d'habitation,
 - au-delà, le long de la rue de Stalle prolongée, par le 1er des très nombreux grands commerces avec espaces de parkings, implantés le long de cet axe routier ;
 - en fond de cette importante parcelle, par une zone d'habitation en ordre semi-continu, séparée du site par un rideau de grands peupliers ;
 - à droite, et à l'Est :
 - d'abord par le passage d'une connexion de voies de la STIB reliant l'axe d'entrée de ville au site MARCONI, futur dépôt de tram ;
 - ensuite par l'aménagement de la promenade verte qui longe les voies de tram et sépare le site sur lequel porte la demande de la parcelle voisine, affectée à un équipement d'école d'horticulture ;

- La très grande parcelle du demandeur, soit 15.708,57m²:
 - suit à gauche la limite très sinueuse de la Commune de Drogenbos
 - présente une très grande profondeur de parcelle en intérieur d'îlot, non exploitée et comprenant un terrain de football, traité en zone verte ;

- L'immeuble n°333, sur lequel porte la demande, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme initial n°16-34469-2000, délivré le 24/04/2000, pour :
 - Un centre sportif couvert : - de 1.198 m² d'emprise, - sous forme de 2 volumes de hauteurs différentes et accolés, - comprenant une piscine avec ses vestiaires, 2 espaces de classes, un commerce annexe à son activité (matériel de plongée) de plongée et un restaurant ;
 - L'implantation de 3 éoliennes en zone de recul, implantée le long du rond-point ;
 - L'implantation de 20 parkings dont 9 implantés en zone de recul et 11 en zone latérale droite du bâtiment ;
 - L'implantation d'un panneau de typologie « panneau publicitaire sur pied » lié à l'enseigne ;

- Le site a ensuite été aménagé comme suit au cours des ans, sans permis et sans tenir compte des limites de propriété très sinueuses et astreignantes du côté de la Commune de Drogenbos :
 - à l'Ouest, une terrasse a été construite pour le restaurant, qui, outre le fait qu'elle ne respecte pas un recul par rapport à la limite de parcelle, s'implante en partie sur la parcelle voisine de gauche, au-delà de la limite du territoire communal et régional ;
 - des aménagements intérieurs ont modifié les surfaces respectives des activités sur le site, notamment par la création de salles polyvalentes et de bureaux au détriment d'espaces de classes ;
 - l'extension rapide du centre de plongée et sportif a généré l'aménagement sauvage de nombreux emplacements de stationnement, pour atteindre +/-90 emplacements au lieu des 20 autorisés, dont : - une majorité en intérieur d'îlot - certains également sur la parcelle voisine de gauche et donc au-delà de la limite communale et régionale;
 - en fonction de ces modifications, l'aménagement de l'entrée du site a été adapté avant d'être longé par les voies de la STIB précitées, objet du permis d'urbanisme autorisant la construction du dépôt « Marconi »);

- Le demandeur a introduit une première demande de mise en conformité en 2011, (dossier 16- 39417-2011), laissée incomplète, désuète suite à l'introduction de la présente demande et qu'il s'indique de « classer sans suite » ;

- La zone d'habitation contiguë au site, située sur la Commune de Drogenbos, présente des logements de petit gabarits de R+1+toiture et R+2+toiture, sous forme de tissu urbain en ordre semi-ouvert ;

- Les implantations commerciales situées le long de l'axe structurant :
 - consistent en des bâtiments aux emprises très importantes,
 - présentent une typologie de « hall industriel », de gabarit rez-de-chaussée ou R+1, voire R+2, entourés de très nombreux parkings ;

5 : DESCRIPTION DEMANDE TELLE QU'INTRODUITE

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Comporte, par rapport au permis d'origine, un important programme de mise en conformité:
 - de la volumétrie générale du projet autorisé en deux volumes différenciés :
 - la partie haute du projet, prévue à toiture courbe et traitée de facto en toiture plate,
 - la suppression de la terrasse en toiture du volume bas du projet ;
 - des emplacements aménagés sur le site en plus des 20 autorisés et la transformation de leur emprise en surface perméable et drainante ;
 - des aménagements intérieurs du projet et la répartition des affectations dans le bâtiment, dont :
 - la répartition du commerce de matériel de plongée sur deux niveaux, avec diminution de sa surface et création de fenêtres à l'étage ;
 - la création de deux salles polyvalente au rez-de-chaussée, dont :
 - une à la place de la partie arrière du club-house initial
 - une à l'avant du bâtiment ;
 - la suppression du logement du concierge,
 - la reconversion d'une classe en cuisine,
 - la création de locaux de bureaux avec ouverture de fenêtres à l'étage ;
 - du placement de panneaux solaires sur la toiture du bâtiment ;
 - du placement de captage d'eau souterraine pour compenser l'évaporation du bassin intérieur, soit le pompage de +/- 8 m³ par jour ;
- Vise l'agrandissement des installations et de l'offre sportive sur le site de « NEMO 33 » par :
 - l'agrandissement du bâti principal et sa surélévation afin d'y intégrer :
 - un hôtel de 20 chambres,
 - des bureaux pour la gestion du site,
 - l'ajout d'un ascenseur et de fonctions accessoires, dans un volume à la forme de bouteille de plongée pour desservir les différents niveaux,
 - la création d'un nouveau hall d'entrée ;
 - à l'extérieur :
 - à l'avant du bâtiment, en zone de recul, l'implantation d'une éolienne de grande envergure (de 20 mètres de haut et aux pales de 12 mètres d'envergure)
 - à l'arrière du bâtiment, sur le parking à mettre en conformité et à rendre perméable : l'implantation de 2 wagons-couchettes, implantés sur pilotis partiellement au-dessus des parkings
 - à l'arrière du bâtiment, entre le parking et la limite communale : l'implantation d'une éolienne de grande envergure (de 20 mètres de haut et aux pales de 12 mètres d'envergure)
 - l'aménagement d'un « bassin » en plein air :
 - destiné à la plongée sous-marine,
 - à usage notamment de bassin d'orages pour la totalité site,

- comportant deux fosses de grande profondeur,
- flanqué de deux constructions sous forme de bouteilles de plongée à l'aspect non renseigné aux plans et abritant des vestiaires, installations sanitaires et espaces de classe et dortoir ;
- qui longe la limite communale ;

6 : MOTIVATION SUR LA DEMANDE

Vu les explications données en séance,

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le site sur lequel porte la demande fait partie d'une vaste zone de sports et loisirs en plein air du plan régional d'affectation du sol, qui comporte le site communal contigu dit « Uccle Sport », site majeur qui offre une diversité d'activités sportives, de plein air et indoor ;
- Dans le contexte de cette zone de sports et loisirs en plein air se trouvent des bâtiments ainsi que des aménagements au sol pour lesquels il y a lieu de considérer :
 - le caractère perméable des zones de stationnement,
 - le caractère aisément réversible ou évolutif des terrains de sport en plein air ou de zones de stationnement, ce qui justifie de ne pas de les comptabiliser dans les 20% d'emprise admissibles dans ces zones du plan régional d'affectation du sol,
 - le caractère complémentaire des bâtiments accessoires (vestiaires, club house...) ou les salles permettant la pratique de sports « indoor » par rapport à l'activité de la zone l'année durant, qui constituent les infrastructures et constructions à long terme et à caractère durable dans le temps, comptabilisées dans les 20% d'emprise admissible,
 - le besoin d'installations temporaires et saisonnières,
 - la souplesse de la gestion de la répartition de ces types d'installations dans le temps, compte tenu de l'évolution de la pratique des sports et l'engouement que peut susciter certaines disciplines à certains moments,
- L'extension du bâtiment principal et sa rehausse en toiture à des fins hôtelières s'inscrit dans les volumes environnants et notamment celui de l'équipement adjacent au site ;
- Le programme très diversifié de la demande doit cependant être mieux défini afin de vérifier son intégration et son adéquation par rapport aux prescriptions de la zone de sport de plein air ;
- À ce titre, il y lieu de spécifier :
 - l'importance de la fonction formation sur le site, sa raison sociale, et ses besoins en termes d'hébergement temporaire, justifiant notamment le besoin d'une offre « hôtelière » de cette capacité et l'adjonction des lieux d'hébergement pour groupes;

- la superficie d'affectation de commerce sur site, ventilée dans tous ses aspects, terrasses liée à l'HORECA comprise, de sorte à vérifier le caractère accessoire de la fonction commerciale par rapport à la zone de sport ;
- l'usage précis des différentes salles polyvalentes au rez-de-chaussée, disposant chacune d'un bar, et dont les plans joints à la demande ne spécifient pas la catégorie d'affectation du plan régional d'affectation du sol de laquelle elles ressortent ?

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite cependant les nombreuses considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - une note explicative complémentaire, voire un complément au rapport d'incidences environnementales doit expliciter les différentes activités du site et notamment celles qui ont un but social, pédagogique et commercial, de sorte à vérifier la compatibilité des installations dans les objectifs de la zone de sport et loisirs de plein air ;
 - le plan régional d'affectation du sol dispose notamment que l'emprise de l'ensemble des installations et structures sportives ne peut dépasser 20% de la surface du sol ;
 - l'implantation d'une éolienne en zone de recul :
 - pourrait participer à la promotion publicitaire du site et à mettre en évidence son souci de s'inscrire dans le développement durable
 - provoquera des nuisances qui ne seront que peu perçues en raison du bruit inhérent à la circulation de cet axe structurant, d'autant qu'elle est relativement éloignée des premiers logements ;
 - est cependant inadaptée au lieu par l'importance du modèle proposé (hauteur et envergure);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande respecte le plan régional d'affectation du sol en termes d'emprise des infrastructures et constructions dans la zone de sports et loisirs en plein air ;
 - la rehausse du bâtiment principal couvre une superficie de plus de 100 m², ce qui nécessite de traiter la toiture plate en toiture verte, conformément au RRU, titre I article 13 ; à cet égard, une toiture verte extensive apparaît la plus appropriée ;
 - L'importance du programme projeté est excessive et il s'indique de le nombre, la superficie et le gabarit des interventions projetées en diminuant les activités accessoires et en particulier en limitant le nombre de lits à maximum 60 lits, la capacité de l'hébergement en zone de sports et loisirs de plein air, à proximité de la zone verte ;
 - Le parti architectural lié à un typologie « de bouteille » telle que proposée, tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment principal, doit présenter des volumes plus discrets et correspondant à l'affectation et le paysage de la zone de sports et loisirs de plein air ;
 - Les nouvelles installations et le bassin de plongée extérieur sont implantés à proximité immédiate de la limite parcellaire, sans respecter une zone de recul adaptée à la fonction ;
 - La demande ne précise ni les modalités de chantier sur la parcelle du demandeur, ni les reculs et précautions nécessaires vis-à-vis de la zone verte contiguë, alors qu'un recul minimum de 5 mètres non aedificandi à compter de toute limite

parcellaire est nécessaire afin d'assurer une meilleure intégration au site par un aménagement de transition sur la parcelle du demandeur ;

- Les implantations de wagons suscitent les observations suivantes :
 - elles ne sont pas cotées au plan d'implantation,
 - leur mise en évidence dans le paysage, au-dessus des voitures en stationnement ne répond pas au bon aménagement des lieux :
 - au vu de l'ampleur de la capacité d'hébergement projetée, soit plus de 226 lits, l'affectation hôtelière dépasse le caractère accessoire à la zone de sports et de loisirs de plein air du PRAS et qu'il s'indique de limiter cette affectation à celle projetée dans le bâtiment principal, ce qui limite également l'emprise des interventions sur le site;
- La mise en conformité de la terrasse et des parkings du côté ouest de la parcelle doit faire l'objet d'un nouveau plan des aménagements paysagers extérieurs qui soient respectueux de la limite de propriété de gauche (et de la limite communale) et un recul minimum de 2 mètres par rapport à celle-ci, notamment pour la terrasse et les parkings;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'ensemble du site doit faire l'objet d'une étude paysagère comprenant les implantations et les essences d'arbustes et d'arbres à hautes tiges et d'essences indigènes adaptées aux caractéristiques du sol, après éradication des essences invasives existantes ;
 - L'aménagement des parkings doit recevoir un cadre verdurisé en pleine terre au profit de leur intégration au site en zone de sports et loisirs en plein air et il y a lieu de limiter en conséquence les superficies à usage de stationnement et de manœuvres;
 - Les wagons doivent être supprimés au profit de l'implantation de rangées d'arbres hautes tiges ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il faut d'une part tenir compte du fait que les plongeurs et personnes appelées à séjourner sur le site peuvent être chargés de bagages et de matériel lourd qui justifient une desserte jusqu'à proximité directe du bâtiment et une augmentation de l'offre de parcage inhérente à l'essor de cet équipement sportif exceptionnel ;
 - d'autre part, il y a cependant lieu de considérer l'équilibre de l'aménagement sur toute la zone de sports, au regard des activités sur le site et de la superficie de la parcelle du demandeur ;
 - à cet égard, un agrandissement des parkings en complément de l'activité sportive se justifie, mais ne peut motiver l'ampleur du nombre des parkings sollicités ;
 - il y lieu de présenter un plan de déplacement relatif aux différents types d'usagers des installations, notamment ceux des espaces à l'affectation indéfinie dans la demande (salles polyvalentes), de sorte à promouvoir également l'offre du parking « Stalle » situé de l'autre côté du rond-point de l'axe structurant;
 - La mobilité due aux usagers de la zone de sport, qu'ils sortent du parking de dissuasion ou de la parcelle du demandeur sur le « rond-point des Menhir », ne

créera pas un surplus notable dans le trafic de cette entrée de ville où l'on circule à faible allure ;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les nouvelles implantations s'inscrivent dans les objectifs du développement durable par :
 - la création du bassin de pluvage à l'air libre, à usage notamment bassin d'orage à l'échelle du projet par la conception de ses berges (230 m³) ;
 - la perméabilité des espaces de stationnement et de manœuvres ;
 - la demande doit être complétée par :
 - une note explicative complémentaire, notamment en ce qui concerne l'influence du projet sur la nappe phréatique et les surfaces drainantes du parking ;
 - un plan du réseau d'égouttage des eaux claires et usées du site ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'implantation de l'éolienne située à l'arrière du bâtiment, dans la zone proche des habitations, porte atteinte à celle-ci par les nuisances inhérentes à ce type d'installations (sonores et en terme d'ombrage tromboscopique), et il s'indique de supprimer cet ouvrage dans cette zone ;
 - Limiter les superficies de publicité liée à l'enseigne à celle du panneau publicitaire existant et celle du totem à implanter sur l'éolienne en zone de recul et, vu la présence de ces deux éléments, supprimer toute transformation de la façade existante en ce sens
 - en matière de procédure, l'analyse de la demande fait apparaître que :
 - des compléments d'informations précis quant aux surfaces affectées à chaque activité et les modifications d'implantation sur la parcelle sont nécessaires pour permettre une analyse complète du dossier et assurer sa compatibilité avec les prescriptions de la zone de sport de plein air dans laquelle il s'inscrit, sans porter atteinte à sa vocation principale.
 - Une comparaison des documents du permis d'urbanisme et d'environnement fait apparaître des divergences de chiffres, ce qui crée des incohérences dans ce dossier mixte :
 - Surface du bassin extérieur : 390 m² >< 430 m²
 - Éoliennes : puissance 60 >< 50 >< 20 kW hauteur 20 >< 30m
 - débit du captage : 8 >< 10 m³/jour
 - dénomination d'espaces: salle polyvalente > < salle de fête
 - superficie de ces salles : 560 m²>< 624 m²
 - nombre d'emplacements de stationnement : 108 >< 110
 - superficie :
 - existante PE 2545,48 m² >< PU 2006,21 m²
 - projetée PE 3676,89 m² >< PU 3103,20 m²;

- La capacité totale des différentes activités hôtelières et commerciales sur le site dépasse le cadre accessoire par rapport à l'activité principale de la ZSLPA du PRAS ,
 - La lecture du dossier est peu aisée et incomplète pour une analyse approfondie;
- en matière d'environnement :
 - L'importance des éoliennes proposées dépasse les possibilités du lieu, dont celle en intérieur d'îlot en raison de la proximité des habitations les plus proches sur Uccle et sur Drogenbos, et il s'indique d'en limiter la hauteur et l'envergure figurant dans le PU initial (10 mètres de hauteur et 6 mètres de diamètre)
 - Les normes de bruit prises en compte pour les éoliennes sont celles de la zone d'habitation, ne sont pas prises en compte en heure de nuit, ni en fonction de celles de la zone verte contigüe ;
 - Les plantations actuelles du site se limitent à celle de bambous, essence invasive et il y a lieu de présenter un plan paysager aux essences indigènes pour l'ensemble du site qui remette en valeur les qualités paysagères de cette zone de sport de plein air (Il est à noter qu'il s'indique d'éradiquer la renouée du Japon présente sur les côtés du parking);

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - l'implantation d'un nouveau bassin de plongée extérieur et de locaux y afférent répond :
 - à l'évolution et à l'essor de cet équipement implanté en zone de sports et loisirs en plein air,
 - à son développement en termes d'objectifs environnementaux, ce bassin servant de bassin d'orages après traitement de l'eau,
 - il s'indique cependant de respecter un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des limites parcellaires, à planter d'un écran arbustif ;
 - L'augmentation, dans une certaine mesure, du nombre d'emplacements de parking :
 - Ne peut se faire qu'en étant pro-actif dans la promotion de la possibilité de parking dans le parking de dissuasion à proximité directe du site pour tous les usagers qui ne viennent pas au centre chargés de matériel encombrant et pondéreux ;
 - ne peut être acceptée que dans une certaine mesure et sous forme d'aires perméables, aménagement réversible et complémentaire à la zone de sport de plein air :
 - peut se justifier par la spécificité du centre, dont les utilisateurs sont chargés de matériel lourd et encombrant, nécessaire à la pratique du sport de plongée,
 - peut se justifier par l'attrait de ce centre très spécifique, unique dans la commune, la région et dont la renommée dépasse de loin les frontières

du pays, ce qui draine une clientèle qui vient de loin et est amenée à séjourner temporairement sur place

- peut se justifier pour accompagner l'activité hôtelière (66 lits), à caractère accessoire par le confort qu'elle offre, en complément de l'activité principale, et proposée en raison de cet essor o ne peut être autorisé que dans le respect du bon aménagement des lieux et le respect de la prescription 13 du plan régional d'affectation du sol qui impose un cadre de verdure, à savoir :
 - en supprimant de l'aire du parking les deux wagons de chemin de fer qui empêchent la verdurisation de celui-ci ;
 - par la plantation d'alignements d'arbres adaptés à la nature du sol et d'essence indigène au droit de l'implantation projetée de ces wagons, et moyennant la diminution du nombre d'emplacements en conséquence
 - en développant le caractère paysager de la parcelle du côté de l'intérieur de l'îlot et le long des limites parcellaires
 - en diminuant le nombre d'emplacements de sorte à planter un écran arbustif dans une zone de pleine terre de 2 mètres de profondeur ;
- L'implantation d'éoliennes de cette envergure et de cette hauteur porte atteinte aux habitations les plus proches situées sur Uccle et sur Drogenbos, ainsi qu'à la petite faune de ce vaste intérieur d'îlot peu bâti, qui est à protéger : les nuisances sonores et visuelles inhérentes à ce type d'installation sont excessives pour l'habitat environnant proche du site et de la zone verte contigüe ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) :
 - le programme de la demande doit être précisé ;
 - l'affectation sportive doit rester impérativement l'activité principale sur le site conformément au plan régional d'affectation du sol et l'activité commerciale ne peut en être que l'accessoire (hôtel + commerce...)
- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence, le dossier doit être complété en regard des précisions de son programme et de sa cohérence ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - l'implantation d'éoliennes peut participer à l'enseigne et à la signalisation de cet équipement qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable
 - celle qui est proposée présente une envergure et une hauteur qui dépasse le cadre de cet entrée de ville aménagée d'un rond-point avec intégration d'une structure monumentale ;
 - il y a lieu de maintenir un écran paysager entre la voirie et le bâtiment principal dont la rehausse de volume est demandée, de sorte à conserver le caractère paysager qui borde l'axe structurant et spécialement au « rond-point des Menhirs » qui marque l'entrée de la ville ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :

- Le fait de proposer des aires de stationnement drainantes améliore la perméabilité de la situation existante de droit et de fait, et rend ces aménagements aisément réversibles ;
 - Elles doivent cependant être traitées dans un cadre paysager qui respecte la profondeur dans la parcelle du parking de la demande telle qu'introduite ;
 - Seules les constructions et infrastructures proprement dites demeureront les emprises imperméables sur cette vaste parcelle ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) la demande a été visée par les instances concernées
 - En ce qui concerne la dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) :
 - Vu l'imposition faite au demandeur de maintenir un écran de verdure en zone de recul, la demande de barder l'entièreté de la façade sur +/- 3.30 mètres de hauteur par une publicité géante ne se justifie pas ;
 - La signalisation du centre de plongée par un panneau publicitaire sous forme d'enseigne, dont le permis d'urbanisme est périmé doit voir son permis d'urbanisme renouvelé ;
 - La pose d'une enseigne sur un support d'éolienne apparaît comme le dispositif de signalisation commerciale le plus adapté à l'évolution du site

7 : CONDITIONS DE MODIFICATION DE LA DEMANDE POUR QU'ELLE RÉPONDE AU BON AMÉNAGEMENT DES LIEUX

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Présenter le programme détaillé des activités sur le site;
- Présenter une note explicative qui donne les explications complémentaires :
 - En ce qui concerne l'influence du projet sur la nappe phréatique (profondeur exact du bassin à préciser et modifications du relief éventuelles,...), les surfaces drainantes du parking et le choix des essences des plantations ;
- Présenter un plan d'ensemble qui comprend les îlots entourant le site, de sorte à avoir une analyse correcte de l'environnement ;
- Implanter toute nouvelle installation, dont le nouveau bassin de plongée extérieur, à minimum 5 mètres de toute limite parcellaire, et garantir que les travaux n'empièteront en rien sur la parcelle voisine ;
- Limiter significativement le nombre, la superficie et le gabarit des interventions projetées en diminuant les activités accessoires et en particulier en limitant le nombre de lits à maximum 60 lits, la capacité de l'hébergement en zone de sports et loisirs de plein air, à proximité de la zone verte ;

- Substituer à l'architecture « de bouteille » telle que proposée, tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment principal, des volumes plus discrets et correspondant à l'affectation et le paysage de la zone de sports et loisirs de plein air ;
- Renoncer à l'installation de wagons de chemin de fer sur le site, au vu de la capacité excessive de l'affectation hôtelière projetée et de la présence d'un hébergement pour groupe existant dans le bâtiment principal du projet.
- Présenter des aménagements paysagers extérieurs respectueux de la limite de propriété de gauche et limite communale, et respecter par rapport à celle-ci une zone de pleine terre de minimum de 2 mètres de profondeur et plantée pour la limite de terrasse et des parkings de ce côté;
- Renoncer à l'abattage des peupliers et respecter l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle présenter un plan paysager du site garantissant une plus grande verdurisation de celui-ci et renseignant les essences et variétés envisagées ;
- Introduire les plans des réseaux d'eau claires et usées projetées ;
- Limiter en conséquence les superficies de parking afin de les intégrer dans un cadre de verdure, tout en conservant la profondeur du parking de l'implantation de la demande telle qu'introduite ;
- Supprimer l'éolienne située à l'arrière du bâtiment,
- Remplacer celle prévue en zone de recul par une à 3 éolienne(s) conforme(s) au permis d'urbanisme initial ;
- Limiter les superficies de signalétique commerciale à celle du « panneau publicitaire » existant et à celle du totem à implanter sur une éolienne en zone de recul et, vu la présence de ces deux éléments, supprimer toute transformation de la façade existante en ce sens,
- Supprimer toute liaison entre le fond de parcelle et l'extrémité de la rue Zwartebeek ;
- Respecter en ce qui concerne la sécurité :
 - l'avis SIAMU ;
 - assurer la réparation du seuil de l'entrée du local du transformateur (endommagé lors de l'intervention du SIAMU) et ce, afin de rétablir le caractère RF du local ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade d'une nouvelle enquête publique;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

AVIS FAVORABLE

unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus et à condition de représenter la demande modifiée aux mesures particulières de publicité