

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n° 7

Dossier 16-41922-2014- Enquête n° 127/15

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

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41922-2014 introduite le 18/12/2013 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain (et modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT suite à une demande du fonctionnaire délégué de modifier en application de l'article 191 du CoBAT) 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 et de loisirs de plein air;

Que la demande a été modifiée suite à une première phase d'instruction, comprenant notamment des mesures particulières de publicité, un avis de la Commission de concertation et un avis du Collège des Bourgmestre et échevins en application de l'article 177 du CoBAT

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 l'installation d'un panneau d'affichage de grande ampleur est régie par l'article 39§2 du Titre VI du RRU ;

2 : 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.a.4 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.a.3 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)
 - application de l'article 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences : le PE a été délivré en date du 27/04/2015 (PE 9227);
- 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 (article 153 du COBAT):
 - 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, soit 82% de la zone dans le projet, ce qui répond aux objectifs du PRAS et du bon aménagement des lieux)
 - 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 le résultat de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus , le nombre, les observations et la teneur des réclamations introduites ;

Considérant que les observations sont notamment les suivantes :

- En ce qui concerne le programme d'hébergement:
 1. Certes, le nouveau projet ne compte plus, sauf erreur, que 70 lits, mais le principe même de la fonction hôtelière est en jeu. En effet, un hôtel ne peut en aucune façon être considéré comme un « accessoire » à la fonction principale qui est le sport.
 2. Si l'on comprend le souhait de l'exploitant, le risque est très réel de la création d'un précédent. Il est clair que si un permis est ici accordé, tous les autres terrains de sport seront en danger.
 3. Le demandeur se défend – verbalement – en disant qu'il ne réservera le logement et la restauration qu'aux plongeurs, mais sa demande écrite porte sur une licence d'exploitation d'un hôtel avec restaurant, et tout le dossier prouve bien que l'hôtel et le restaurant seront ouverts à tous.
 4. Si encore la demande se limitait à l'aménagement d'un wagon (ou même de deux wagons) de chemin de fer en dortoir de 20 lits, le risque d'hôtel ouvert à tous s'estomperait car un hébergement collectif ne fait pas trop hôtel, mais ce n'est pas le cas. Il demande en outre, dans un second wagon, 5 chambres à 2 lits, et en plus et surtout 20 chambres à 2 lits à l'intérieur du bâtiment principal. Alors qu'il ne manque pas d'hébergement disponible dans les environs, solution qui est actuellement en vigueur.
 5. Le bruit émis par les nombreux visiteurs (en été ils préféreront rester dehors près de la piscine que de rester à l'intérieur par temps de canicule.
 6. Des zones d'équipements mixtes existent à proximité immédiate du centre NEMO 33, qui pourraient très bien convenir pour la construction d'un hôtel et de parkings.
- En ce qui concerne l'esthétique du projet :
 1. Ce projet d'un point de vue visuel ne cadre pas avec les réalisations voisines ex: les menhirs pierres naturelles, la promenade verte, les bâtiments sont plus élevés, fort métallisés et des gris, bleu en forme de bouteille à oxygène,
 2. L'utilisation d'une architecture de type « bouteille de plongée » participe clairement à un parti architectural de « parc d'attraction »
- En ce qui concerne le parking :
 - Le problème sera toujours récurrent (parking de la STIB sera en 2017 réservé aux usagers, augmentation du personnel et des activités de Nemo...), de plus, il empiètera sur une zone verte
 - En effet, le nombre de parkings prévus reste inférieur à la demande des participants-plongeurs. Si la parcelle sise à Drogenbos et mitoyenne vient à se vendre (« site Brantano »), elle pourrait également servir aux activités accessoires et au parking. Le parking du Zwartebeek peut également servir mais les activités d'Uccle-Sports sont également programmées aux mêmes heures
 - la grande zone de parking (108 emplacements) est très peu verdurisé (ex : 12 arbres ou arbustes de 10 à 12cm de diamètre. C'est trop peu.)
 - Le fait de dire que le parking de dissuasion pourra absorber les besoins nécessaires est illusoire : il est déjà saturé (école de tours de jour et du soir, navetteurs) et de plus il y a d'autres projets pour cet espace (privatisation pour la STIB).
 - Un afflux important de visiteurs va d'office augmenter la circulation automobile et la sortie des trams provenant du dépôt n'est pas mentionnée (et pourtant les travaux sont prévus cet été). De plus sur les plans il n'y a pas de circulation de bus rue de Stalle, pourtant il y a les 4 bus de « de Lijn » + le bus 98 qui tournent autour des menhirs.
 - la création d'un raccordement entre le site de Nemo 33 et la rue Zwartebeek porte atteinte à la tranquillité des habitants et devrait générer la réalisation d'une étude d'incidences sur le volet stationnement (un besoin de 293 places de stationnement rencontré in situ par seulement 108 places).
- En ce qui concerne le placement d'une éolienne ... (qui équivaut à un building de 6 étages)
 - Elle n'a pas sa place dans cet endroit nullement zone industrielle, outre le bruit jour et nuit, le danger, l'impact sur la faune qui, bien que raréfiée vu l'abattage massif d'arbres (site marconi, némo), fuira l'endroit, de même, la production d'électricité n'est pas certifiée efficace
- En ce qui concerne le bassin extérieur
 - Créer un site de plongée extérieur d'un diamètre d'approximativement 12 mètres et d'une profondeur de 40 mètres.

- En ce qui concerne le parcours santé
 - un « parcours santé éducatif » de 600m de long sur la partie arrière de la parcelle laissée sauvage jusqu'à ce jour ;
 - Du point de vue de la faune et de la flore, ils réjouissent de la création d'un « parcours santé. Ils demandent si le site sera éclairé. Ils espèrent la commune particulièrement vigilante dans le choix des espèces à y installer de façon favorisée la biodiversité des espèces
- En ce qui concerne l'abattage d'arbres.
 - De nombreux oiseaux ont disparu du paysage (tourterelles, geai des chênes, troglodytes, verdier...) reste (pies, corneilles, pigeons, quelques merles...)
 - L'abattage des peupliers est dommageable car ces peupliers représentent une barrière non-négligeable pour la vue, le bruit et la pollution lumineuse des habitants du Boomgaard.
- En ce qui concerne la clôture de 3m,
 - aucune information n'est renseignée concernant le type de matériaux ou couleurs employées : de quelle nature est-elle, haie défensive (houx, églantiers..) ?
- En ce qui concerne la procédure
 - Il y a eu des changements sans permis et que maintenant tout doit être mis en conformité, exemple le toit, augmenter le nombre de places de parking. La lecture de ce dossier n'est pas aisée, le projet est situé à la limite de la Commune de Drogenbos, cela ne se voit pas par exemple sur les schémas'. Il n'indique pas les bus de Lijn qui passent au niveau du rond-point des Menhirs l'incidence pour la circulation n'est même pas étudiée, il n'indique pas l'incidence de la voie d'entrée et de sortie des nombreux trams du dépôt Marconi qui est en cours de construction et fonctionne déjà partiellement.
 - Le projet développé par la SA Spirifer se situe dans une zone de loisirs et de plein air, rue de Stalle prolongée et consiste en une demande de régularisation de travaux déjà exécutés et à l'ajout d'un étage sur le site existant (site de plongée) qui servira d'hôtel, la création d'une nouvelle piscine de plongée à l'air libre, d'un bâtiment supplémentaire pour la gestion de cette nouvelle activité et de parkings supplémentaires (de 20 à 108 emplacements). C'est ce dernier point qui leur pose le plus de problèmes.
 - En effet, ils se demandent pourquoi une zone de loisirs et de plein air devrait comprendre une zone de parkings si importante en plus du bâti alors que le PRAS n'autorise que 20% maximum et qu'ils sont à 36,07. La solution de l'utilisation du parking de Stalle ne peut plus être envisagée car celui-ci, appelé à une modification importante de son utilisation, ne sera plus praticable et ils verront les rues adjacentes envahies par les voitures dans un quartier qui, comme tant d'autres, manque de parkings
 - Le site tend vers l'exploitation d'un parc de loisirs et s'écarte ainsi de sa fonction première.
 - La conformité par rapport aux prescriptions du PRAS pose toujours problème. Les habitants des alentours seront impactés : Zwartebeek et Boomgaard car d'autres interventions sont également intervenues sur ce terrain du Bempt (terre gagnée sur des marécages). A ce sujet, ils demandent une étude d'incidences pour tout ce quartier qui doit subir d'énormes transformations : STIB, parkings, Nemo...
 - la conception du site se dirige clairement de plus en plus vers **l'exploitation commerciale d'un parc de loisirs** (petit Disneyland)
 - Les motifs de mise à l'enquête ne mentionnent pas le caractère dérogatoire du volet hôtelier du projet.
 - **-Voiries et raccordement à l'égout**, il ressort des plans déposés que l'assiette du sentier vicinal n° 69 est déplacée sans qu'il ne soit fait état d'un permis de voirie obtenu ou demandé
- En ce qui concerne la zone inondable :
 - le dépôt de trams « Marconi » et ce projet « Nemo 33 » vont encore aggraver les problèmes d'inondation dans le quartier du Boomgaard;
 - Dans le cadre du projet Marconi dépôt de la STIB, des études très sérieuses et récentes démontrent que la nappe phréatique est polluée (dans leur dossier il n'y a pas d'étude de la nappe phréatique).
 - La gestion des rejets d'eaux de surfaces dans le Zwartebeek, les inquiète car il est déjà en saturation.
 - Par exemple, ils ne voient pas sur les plans mention du parcours souterrain des Geleysbeek et Zwartebeek pourtant présents à cet endroit.
 - L'intention de diriger les eaux de surface (parking) vers un séparateur d'hydrocarbures puis vers un cours d'eau ne précise pas ces emplacements

- o rien dans les plans déposés n'indique où passe le Geleytsbeek. Le collecteur du Zwartebeek est sans doute l'égout visé dans la note précitée mais alors quid du Geleytsbeek puisque le pertuis du Zwartebeek semble ne contenir qu'une seule conduite. Peut-être que les plans déposés par la SA Spirifer sont dépassés suite au fonçage sous le rond-point des Menhirs, voici environ deux ans d'un pertuis pour le Geleytsbeek.
- Een uittreksel van de beraadslagingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos, dit uittreksel vormt het bezwaarschrift dat de gemeente Drogenbos indient op het openbare onderzoek i.v.m de aanvraag aangaande stedenbouwkundige/ milieuvergunning te Stallestraat 333 namens S.A Spirifer voor: wijzigen van de site Nemo 33, wijzigen van de omgevingsaanleg, creëren van een hotel, uitbreiden van parking, plaatsen van een publiciteitspaneel, plaatsen van windmolens, creëren van recreatiezalen, enzovoort

Juridische grond

- In het kader van het onderzoek van de bovenmelde aanvraag en met toepassing van artikel 153.1 6^e lid, 164^e 3 lid, 176, 177.2 of 200 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening werd de gemeente Drogenbos om advies verzocht aangaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in bijlage.
- Wetgeving Ruimtelijke Ordening van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest, Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), meerbepaald de voorschriften voor groengebieden en gebieden bestemd voor spel- en sportactiviteiten in openlucht.

Adviezen

- **Voorafgaand aan de inhoudelijke bespreking van het dossier, maakt het college voorbehoud bij de wijze van organisatie van het openbaar onderzoek.**
- (zie reeds eerder bezwaar) – Opnieuw kon vastgesteld worden na telefonisch contact met de diensten van de gemeente Ukkel dat een openbaar onderzoek zal georganiseerd worden van 25/05 tot 08/06/2015. Ter verwondering van het college is de periode van openbare bekendmaking opnieuw beperkt tot 14 dagen.
- Het college stelt vast dat alle dossierstukken eentalig in het Frans zijn opgesteld en dat de gemeente Drogenbos hierdoor niet in de mogelijkheid verkeert ze aan een openbaar onderzoek te onderwerpen.

Het college verwijst naar de negatieve adviezen die zij eerder ontving en die aanleiding hebben gegeven tot het negatieve advies van het CBS op 24 november 2014.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelde voorop dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de wettelijke bepalingen en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dit negatief advies was met de volgende redenen omkleed, die thans getoetst worden aan de bijkomende stukken die in het kader van het openbaar onderzoek werden bijgebracht:

- De aanvraag is onvolledig en onduidelijk. Het aanvraag dossier bevat geen toelichtende nota waarin geïllustreerd wordt op welke wijze het aangevraagde in overeenstemming is met de juridische toestand en de grondbestemmingen van het terrein. De aanvraag illustreert niet op welke wijze het project onderworpen is of afgestemd is aan de Europese richtlijnen met betrekking tot milieueffectenrapportage. Verduidelijking hieromtrent is minstens vereist gezien de ligging op gewestgrens, door de omvang van het project en door de aard van het project worden vragen gesteld bij de effecten tijdens constructie en na realisatie, onder meer op grondwaterstanden en discipline bodem. Dit was eveneens de juridische kritiek die i.v.m. de aanvraag werd geformuleerd. Er wordt gesteld dat de aanvraag onvolledig is. In toepassing van artikel 142 BWRO is de aanvraag om verschillende redenen onderworpen aan milieueffecten rapport, zo als blijkt uit het aangetekend schrijven van 30.10.2014. Bij het dossier wordt thans enkel een M.E.R verslag gevoegd, dat blijkbaar al dateerde van 19.12.2013, doch niet bijgevoegd was bij het oorspronkelijk dossier en thans aangevuld werd met twee "correcties" van 05/12 en 19/12/2014.
- Af te veel aspecten van de aanvraag worden bewust vaag gehouden: vb. diepte van de constructie onder maaiveldniveau, het al dan niet realiseren van de windturbines, de aanwending van de slaaptreinstellen, etc.

Enkel wat betreft de windturbines is er meer duidelijkheid door het bijvoegen van een afzonderlijk M.E.R verslag. Hieruit blijkt dat deze windturbines een belangrijke geluidshinder zullen veroorzaken (met het voorschrijven van bijzondere voorschriften om de drempel van 39dB niet overschrijden), terwijl over vorige hinder enkel omtrent de slagschaduw enig onderzoek verricht werd, doch over de overige visuele hinder, en landschapsaantasting

(groene wandeling) met geen woord gerept wordt (integendeel ontkend wordt- geen nabije” groene zone”)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de grondbestemming ‘groengebied’ meer bepaald ‘gebied voor sport- en vrijetijdsbesteding in open lucht’. De harde functies hotel, indoorrecreatie, grootschalige parking in open lucht zijn niet toegelaten en niet in overeenstemming met de bestemming. Op geen enkele wijze draagt het project bij aan het herstel van het natuurlijke milieu of groen karakter van het gebied. De infrastructuur is niet in overeenstemming te brengen met de bepalingen voor groengebieden, die ook aangeeft dat doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen mogelijk zijn. De voorschriften leggen op dat binnen dergelijke gebieden maximaal 20% van de oppervlakte mag verhard worden in functie van de vereiste infrastructuur. Voorliggend project realiseert volgens de eigen beschrijving een verhardingsgraad van minimaal 37%. Bijgevolg is de gevraagde onvergundbaar. Tevens is de regularisatie van de bestaande stedenbouwkundige afwijkingen (80 i.p.v. 20 parkeerplaatsen) omwille van dezelfde redenen niet aanvaardbaar. Een en ander werd eveneens verwoord bij de juridische bezwaren tegen het ontwerp:

Terecht geeft bovenvermeld schrijven van 30.10.2014 ook aan dat de aanvraag in strijd is met de algemene voorschriften van het GBP(PRAS) 0.6:

- “ In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein van huisblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond”.

Art.13 bijzondere voorschriften betreffende gebieden voor sport- of vrije tijdsactiviteiten in de open lucht:

1. “ Die gebieden zijn bestemd voor spel- en sportactiviteiten in open lucht en zijn beplantingen omgeven”.
2. Mogen enkel worden toegelaten handelingen en werken die noodzakelijk zijn met de bestemming van die gebieden of die de sociale functie ervan aanvullen.
3. “Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren....”
4. “Uitgezonderd voor de voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter en open tribunes mag de totale oppervlakte van de infrastructuren en bouwwerken niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van het gebied (eigen onderlijning).

Opmerking: hiervoor is niet eens de speciale regeling voor openbaarmaking voor voorzien. De voorgestelde aanpassingen en uitbreidingen zijn formeel in strijd met deze dwingende voorschriften.

5. De wetenschappelijke functies, de sociale en opvoedkundige functies die in het project beschreven zijn, zijn onvoldoende onderbouwt en niet degene die bedoeld worden onder de voorschriften voor groengebieden.
6. De aanvraag van stedenbouwkundige vergunning vermengt de regularisatie van de stedenbouwkundige afwijkingen van de vergunde toestand met de implementatie van een nieuw geprojecteerde situatie. De zaken worden best gescheiden om elke verwarring uit te sluiten. De beschrijving van de bestaande, te regulariseren toestand is niet correct. Er is geen weergave van de aanleg zonder vergunning buiten de perceelgrenzen, gelegen op grondgebied van de gemeente Drogenbos, op terreinen eigendom van het Agentschap Wegen en verkeer. Er wordt op geen enkele wijze aangeven op welke wijze deze inbreuk hersteld zal worden. Deze situatie vereist een oplossing die rekening houdt met de toepasselijke afstandsregels tot perceelgrens, voor de gemeente Drogenbos kan overgaan tot positieve beoordeling van de aanvraag.
7. De inplanting van nieuwe infrastructuren op de perceelgrens is niet in afstemming met de toepasselijke afstandsregels tot perceelgrens.
8. De realisatie van een grootschalige parking met 108 parkeerplaatsen is niet in overeenstemming met de bestemming. Het behoud van het vergunde aantal parkeerplaatsen in open lucht is af te dwingen, gezien de aanwezigheid aan de overzijde van de Verlengde Stallestraat van een grootschalige openbare parking bij een multimodaal openbaar vervoersknooppunt, die door meervoudig gebruik een optimalisatie kan kenen.

Zie al hoger- er is enkel een argumentatie waarom de aanvrager van oordeel is dat hij meer parkingplaatsen dient aan te leggen, och niets i.v.m. de onverenigbaarheid van deze aanleg.

9. De “pretparkarchitectuur” van het project wordt negatief beoordeeld. Het karakter wordt benadrukt door de letterlijke verwijzingen naar duikflessen, duikersmateriaal in combinatie met de opstelling van treintoestellen en windmolens. Deze architectuur wordt, in tegenstelling tot de architectuur zoals voorgesteld op de stedenbouwkundige vergunning uit 2000- die integratie in het landschap betrachtte-, ongepast beoordeeld binnen de omgeving die al wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van bakens in het landschap. De bijkomende landschapsverstoring is ongewenst en niet afgestemd op de nabijgelegen woonomgeving.

Dit bezwaar blijft volledig bestaan, en in de documentatie is geen enkel argument te vinden waarom dit niet zo zou moeten zijn.

Ten slotte is in het aangevulde dossier geen enkel element te vinden om de overige juridische bezwaren te weerleggen. Zij dienen daarom in het kader van het bezwaarschrift herhaald te worden:

Het onderwerp is verder inderdaad ook – zoals aangegeven- in strijd met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV- RRU)

Art. 11 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening,\$1:

- “De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke behoren bij de ingang van een gebouw, zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjestrappen of opritten.”
- Deze strook mag niet omgevormd worden tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen, behalve de paden naar de inkomdeuren en de garagepoorten, tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening uitgebaat voor een gedeelte van her gemeentelijk grondgebied dit toelaat onder bepaalde voorwaarden.

Art. 13: dit artikel benadrukt terecht dat het gebied voor koeren en tuinen minstens voor 50 % va de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte bestaat en dat ontoegankelijke platte daken van méér dan 100m² moeten worden ingericht als groene daken.

Art. 39\$2 :

“In het algemene en uitgebreide gebieden kan een uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord op de grond slechts op de grond worden geplaatst of vastgemaakt onder bepaalde voorwaarden”

3 : chronologie de la procédure

18/12/2013 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain

30/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué

12/01/2015 au 26/01/2015 inclus : première enquête publique

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

19/02/2015 : avis du Collège en application de l'article 177 du CoBAT

31/03/2015 et 23/04/2015 : introduction de plans modifiés en application de l'article 177/1 du CoBAT, tendant à répondre aux avis émis en cours de procédure

29/04/2015 et 08/05/2015 : envoi du dossier modifié au Collège des Bourgmestres et échevins par le fonctionnaire délégué, avec demande de mesures particulières de publicité et d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins, le rapport d'incidences ayant été déclaré complet par la cellule « incidences » de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

27/04/2015 : octroi du permis d'environnement PE 9227 par l'IBGE

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus : seconde enquête publique, sur la demande modifiée

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation sur la demande modifiée, suite à la seconde enquête publique

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

○ l'avis du Service Vert émis le 14/01/2015

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 10/02/2015 et libellé comme suit :

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

Eaux pluviales :

- 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 ;
 - Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.
 - Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua.
 - Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.
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. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté 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 ;
- 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 garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

- Quant au projet :

o Il est constaté que :

- Il est prévu de maintenir telles quelles les 4 citernes existantes pour un volume total de 40m³, qui recueillent les eaux du bâtiment principal, dont une partie seulement fait office de bassin d'orage, alors que la superficie de cette construction requiert un volume tampon de 65m³;
- Il est prévu de créer un volume de rétention de 230m³ sous forme de lame d'eau d'une hauteur maximale de 50cm en surface du bassin à construire en extérieur, volume destiné à recueillir les eaux du nouveau bâtiment et des wagons-lits, pour lesquels un volume de 20m³ suffirait.

o Il est conseillé de :

- Revoir la gestion des eaux pluviales sur le site en étudiant la possibilité de les infiltrer dans le sol afin de cesser le rejet existant vers l'égout public ;
- Rediriger les eaux pluviales du bâtiment existant à agrandir vers le volume tampon à constituer en surface du nouveau bassin extérieur ;

o L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales sera motivé.

o En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans le Geleystsbeek canalisé qu'après avoir transité par dans le volume tampon bassin d'orage. Cette solution ne pourra être envisagée qu'avec l'accord préalable de Bruxelles-Environnement, gestionnaire de ce tronçon de cours d'eau.

- Contact : Bruxelles-Environnement, Maillage Bleu, gcu@environnement.irisnet.be.

o Le plan d'implantation corrigé doit comporter les indications suivantes :

- destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;
- Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;

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

2.1. Eaux usées : raccordement à l'égout public

- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1^{er} octobre 2010.

- Il s'indique d'obtenir l'accord de principe du gestionnaire du collecteur d'égout (Hydrobru ou SBGE) sur la possibilité de raccordement à l'égout directement dans celui-ci.
- L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par le gestionnaire du collecteur.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égoutage sera réalisé exclusivement par le gestionnaire de celui-ci, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessitée 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.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

2.2. Piscine

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu plus).

2.3. Aménagement et réfection de l'espace public

- Modalités :
 - o **La traversée piétonne des voies de la STIB devra être avalisée par cette dernière avant mise en œuvre ; tout aménagement complémentaire exigé par la STIB sera réalisé aux frais du demandeur du permis.**
 - o **Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme aux directives de Bruxelles-Mobilité, gestionnaire de la rue de Stalle.**
 - o La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
 - o 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.
 - o 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.

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

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

- Modalités :
 - o Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5) , un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la rue de Stalle comme de la promenade Verte, 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 de Bruxelles-Mobilité.
 - o 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
- contacts :
 - o Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01.
 - o Bruxelles-Environnement : info@environnement.irisnet.be.

3.2. Contrôle d'implantation

- Modalités :
 - o Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.
 - o Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui,

avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

- *Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.*
- *L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.*
- *Les bornes et repères de niveau seront dégagés et rendu visibles.*
- *Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, vincent.albert@uccl.be.*

3.3. 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 préalablement faire l'objet d'un signalement et d'une autorisation sur la plateforme web www.osiris.be. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

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, à hauteur du rond-point emblématique dit « rond-point des menhirs », qui marque le passage de la limite régionale par une sculpture monumentale ;
- Le projet s'implante sur une parcelle située à la 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 proprement dit ;
- elle est entourée :
 - 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 1^{er} 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 sur laquelle porte la demande, d'une superficie de 15.708,57m²:
 - suit à gauche le tracé de la limite très sinueuse entre la Commune d'Uccle et la Commune de Drogenbos
 - présente une très grande profondeur de parcelle en intérieur d'îlot, non exploitée et comprenant notamment la surface d'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 :
 - la construction d'un centre sportif couvert :
 - de 1.198 m² d'emprise au sol,
 - sous forme de 2 volumes accolés et de hauteurs différentes,
 - comprenant une piscine avec ses vestiaires, 2 espaces de classes, ainsi qu'un commerce (matériel de plongée) annexe à sa vocation principale de centre de plongée et un restaurant ;
 - l'implantation de 3 éoliennes en zone de recul, implantée en bordure de l'anneau du rond-point ;
 - L'implantation de 20 emplacements de parking dont 9 implantés en zone de recul et 11 en zone latérale droite du bâtiment ;
 - L'implantation d'un panneau de signalétique commerciale, de typologie « panneau publicitaire sur pied », lié à l'enseigne ;

- Le site a ensuite été aménagé comme suit au cours des ans, sans autre permis d'urbanisme et sans tenir compte du tracé de la limite de propriété très sinueuse et astreignante 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, sans permis d'urbanisme préalable, de nombreux emplacements de stationnement, pour atteindre +/-90 emplacements au lieu des 20 autorisés, dont :
 - une majorité en intérieur d'îlot,
 - certains situés 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 portant sur la construction du dépôt dit « 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 toujours 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 et vastes parkings ;

5 : description demande modifiée, introduite en date du 31/03/2015 et 23/04/2015,

- la demande modifiée successivement en date du 31/03/2015 et en date du 23/04/2015 vise l'agrandissement du site de sport « NEMO 33 » et notamment :
 - la modification de toiture du bâtiment principal et sa surélévation en vue d'y implanter une structure hôtelière ;
 - l'adjonction d'une « tour » de circulation et d'accueil, comportant également des bureaux,
 - une refonte de ses parkings, cette fois dans un cadre paysager et respectueux des parcelles voisines ;
 - la modification des aménagements intérieurs du bâtiment principal avec déplacement de sa zone destinée à la restauration ;
 - la modification de la terrasse de restaurant existante au profit d'une zone de transition paysagère vis-à-vis de la parcelle voisine de gauche ;
 - la création d'un second bassin de plongée extérieur, avec des vestiaires et locaux de stockage implantés dans un nouveau petit bâtiment placé à l'arrière du bâtiment principal ;
 - l'implantation d'un grand parcours de santé dans la verdure sur toute la superficie Nord du site, assurant le caractère vert de la parcelle et son activité sportive extérieure sur la majorité de la parcelle du demandeur
 - l'ajout de deux wagons-couchettes de chemin de fer sur le site, en bordure droite de celui-ci, s'ouvrant sur le nouveau bassin de plongée et sur le parcours de santé ;

Considérant que cette demande modifiée, introduite successivement en date du 31/03/2015 et 23/04/2015 :

- tend à répondre aux conditions émises dans le cadre de la première phase d'instruction de la demande telle qu'introduite, parmi lesquelles il était demandé de :
 - présenter le programme descriptif et détaillé des activités sur le site, notamment via le rapport d'incidences et la note d'intention ;
 - 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,...), le projet du nouveau bassin se fera avec une cuve étanche, mais comprend une zone de réserve de 250 m³ devant faire office de bassin d'orage : les eaux de ruissellement qui ne sont pas absorbées dans le sol sont donc récoltées vers le bassin extérieur

- présenter un plan d'ensemble qui comprend les îlots entourant le site, de sorte à avoir une analyse correcte de l'environnement ;
- déplacer le nouveau bassin de plongée extérieur à minimum 5 mètres de toute limite parcellaire, et en accompagner l'aménagement d'un projet de zone tampon vis-à-vis de la parcelle voisine de gauche;
- limiter significativement le nombre, la superficie et le gabarit des interventions projetées en diminuant les activités accessoires et en particulier en limitant la capacité d'hébergement - celle-ci a été limitée à 70 lits, soit 20 chambres dans le bâtiment principal et 30 couchages répartis dans les deux wagons de chemin de fer
- substituer l'architecture « de bouteille de plongée » telle que proposée initialement, tant pour le volume abritant les circulations verticales que pour les volumes annexes à l'arrière du bâtiment principal, des volumes plus sobres et plus discrets : les volumes ont été simplifiés, limités en hauteur mais veulent évoquer, par leur forme, le programme spécifique de la demande et de de cette zone de sport, tout en préservant le paysage de la zone verte en prédominance sur la parcelle : les bouteilles jouxtant le nouveau bassin extérieur, outre leur architecture simplifiée, ont été fortement limitée en hauteur , soit R+1, le rez-de-chaussée servant au stockage et le premier étage aux vestiaires
- Quant à la fonction hôtelière du site :
 - Le projet propose d'affecter les deux derniers niveaux du bâtiment principal :
 - en 20 chambres de deux personnes,
 - en vue d'accueillir de courts séjours et stages de plongée sur le site,
 - pour permettre le développement du sport de plongée en limitant les déplacements, dont les allées venues de voitures,
 - dans une mesure qui est présentée par le demandeur comme celle d'un commerce accessoire aux sports de plongée ou aquatiques, alors que le projet prévoit déjà une capacité substantielle d'accueil de particuliers et de groupes dans les wagons, et que la demande n'a pas été suffisamment diminuée sur cet aspect, ce qui justifie de supprimer un niveau du gabarit projeté (bâtiment et « tour » d'accès ;
 - Ces niveaux comprennent cependant également des bureaux de grandes dimensions, en plus de ceux implantés dans la nouvelle « tour », ce qu'il s'indique de limiter dans leurs ensembles
- Quant aux wagons de chemin de fer :
 - Leur implantation a été modifiée, de sorte à ce qu'ils soient moins visibles dans le paysage, en étant disposés en bordure nord-est du site, avec vue sur le nouveau bassin et le parcours de santé : les plans mentionnent cependant des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaires posés à proximité des wagons et visibles depuis ceux-ci, ce qui ne peut s'envisager et il s'indique de ménager des espaces extérieurs devant les wagons libres de toute installations ;
 - Le nombre de lits a été limité comme suit :
 - 5 compartiments individuels 2 personnes dans un wagon,
 - un groupe de 20 couchages dans l'autre,
 - soit 10 lits en moins que le nombre autorisé par l'avis du Collège du 19/02/2015, le solde du volume des wagons étant à affecter exclusivement aux vestiaires et aux locaux accessoires que le projet tel qu'introduit proposait dans les volumes aux formes de bouteilles de plongée situés au bord du nouveau bassin en plein air
- Quant aux aménagements paysagers extérieurs
 - Ils ont été fortement améliorés, sont désormais respectueux de la limite de la propriété du côté gauche (également limite communale), et maintiennent par rapport à celle-ci le une zone de pleine terre de minimum de 2 mètres de profondeur, plantée le long de la limite de terrasse et des parkings situés de ce côté;
 - Ils conservent le rideau des peupliers et/ou envisage une solution de replantation en accord avec l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle
 - Ils limitent les superficies de parking par rapport à celles réalisées sans permis d'urbanisme préalable afin de les intégrer dans un cadre de verdure, tout en conservant la profondeur du parking tel qu'il figure sur le plan d'implantation joint à la demande telle qu'introduite ;
 - Le projet d'éolienne ne correspond pas à celui autorisé par le permis d'urbanisme initial, mais prévoit une implantation en recul de l'écran de verdure et une hauteur de 17,40 mètres avec un diamètre d'hélice de 8 mètres, soit la hauteur minimale pour recevoir le

vent en fonction de la hauteur du bâtiment (cette éolienne fait partie du permis d'environnement octroyé le 27/04/2015 (PE 9227);

○ Quant aux superficies de signalétique commerciale :

- Le projet supprime le panneau publicitaire existant à l'entrée du site, ainsi que celui placé en base de l'éolienne en zone de recul, mais demande à conserver la publicité liée à l'enseigne, sous forme de grand écran vidéo, en façade de l'immeuble principal sur lequel porte la demande ;

6 : motivation sur la demande

Vu les notes d'intention, explicatives et le rapport d'incidences joint au dossier,

Considérant que la demande modifiée 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, tant de plein air qu' « 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, pour les constructions et les surfaces perméables ;
 - 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 de l'engouement ou du désintérêt que peuvent susciter certaines disciplines à certains moments,
- L'extension de la fonction de sport de plein air par l'ajout d'un grand bassin de plongée extérieur et le parcours de santé très importante superficie plantée sur la moitié de ce site répond pleinement à la zone de sport de plein air dans laquelle se situe la demande, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- L'extension du bâtiment principal et sa rehausse en toiture est justifiée par le demandeur à des fins d'hébergement des usagers du site;
- Le programme très diversifié de la demande est mieux défini que dans la demande telle qu'introduite et s'inscrit dans le cadre des prescriptions de la zone de sport de plein air, en accessoire de celle-ci ;
- Vu l'importance des programmes de stages sur le site et le rayon de provenance du public, qui vient aussi des pays limitrophes à la Belgique, la demande d'hébergement s'inscrit bien en accessoire de l'activité sportive;

Considérant que la demande modifiée suscite cependant les s considérations particulières suivantes :

○ en matière de programme :

- le plan régional d'affectation du sol dispose notamment que l'emprise de l'ensemble des installations et structures sportives existantes, ne peut dépasser 20% de la surface du sol, ce qui est bien respecté par le projet ;
- L'offre d'hébergement est cependant trop importante, le projet ayant conservé 20 chambres de 2 personnes dans le bâti principal, nécessitant une extension de celui-ci, alors qu'il maintient 5 compartiments particuliers pour 2 personnes dans un wagon et un aménagement pour groupe de 20 personnes dans l'autre, soit une capacité de 70 lits, ce qui dépasse le caractère accessoire au cadre la pratique du sport de plongée et au programme des stages
- l'implantation d'une éolienne en zone de recul :
 - a cependant été implantée en recul du rond-point et limitée en terme de gabarit par rapport à la demande telle qu'introduite (de 30 à 17,40mètres), afin de respecter le rond-point de cette entrée de ville ;

○ 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 ; mais le projet en profite pour y implanter des panneaux solaires, dans la continuité de son parti de s'inscrire dans les objectifs de développement durable, tel qu'en situation existante de fait ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'ensemble du site a fait l'objet d'un nouvel aménagement qui développe tant la flore que la capacité de sports de plein air,
- 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 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 : il y a lieu toutefois de supprimer les parkings 99 à 101 afin de créer une zone d'accueil paysagère devant l'accès du nouveau bâtiment et du bassin de plongée extérieur;
 - à cet égard, un agrandissement des parkings en complément de l'activité sportive se justifie, et le projet conserve une superficie de parking à l'échelle du lieu, compte tenu de plus du traitement perméable des parkings prévus ;
 - 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 ;
 - La création d'une offre d'hébergement sur le site va limiter les sorties des usagers des stages et leurs déplacements vers des lieux d'hébergement situés ailleurs
 - Le demandeur s'est équipé également d'un minibus afin d'aller chercher les usagers au terminus des transports : gare et aéroports
- 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 plongée à l'air libre, à usage notamment, par la conception de ses berges, de bassin d'orage à l'échelle du projet (250 m³) ;
 - la perméabilité des espaces de stationnement et de manœuvre à l'arrière du bâtiment, à l'exception de l'accès longeant les voies de tram ;
 - la demande a été 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 des eaux usées du site ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'utilisation de panneaux vidéos à usage publicitaire en façade porte atteinte à l'esthétique du bâtiment ; l'harmonie du Rond-point des Menhirs marquant cette entrée de ville et à la zone de sport de plein air dans laquelle se situe le site ;
 - Il s'indique de les supprimer et de présenter une architecture cohérente avec celle des autres façades;
 - Il y lieu d'opter pour le maintien, l'éolienne liée au site et sa nouvelle architecture assurant la visibilité de cette zone de sport depuis les environs et constituant en soi une signalétique du site ;
 - Le plan d'implantation ne tient pas compte du sentier vicinal n°69 qui longe la limite parcellaire Nord du terrain et la zone réservée pour le tram et qu'il y a lieu de modifier l'implantation des wagons, du nouveau bassin extérieur et du nouveau bâtiment en conséquence et de sorte à maintenir au minimum 2 mètres de recul par rapport à l'assiette du chemin (en se mettant en relation avec le Service technique de la Voirie pour son implantation exacte)

Quant à la pose d'une grande éolienne de 17,40 mètres de hauteur avec des ailes de 8 mètres de diamètre : le projet d'implantation est quelque peu en recul du rond-point des Menhirs, et acceptable dans le paysage, vu son emplacement en recul, sa limitation en hauteur et son éloignement des habitations les plus proches

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 sportif spécialisé, implanté en zone de sports et loisirs en plein air,

- répond à son développement en termes d'objectifs environnementaux, ce bassin (étanche et sans possibilité de percolation vers la nappe phréatique) servant de bassin d'orages après traitement de l'eau (séparateur d'hydrocarbures) ,
- le projet s'accompagne de la création d'un très important parcours de santé dans la nature sur près de la moitié de la superficie du site, ce qui participe à l'amélioration paysagère de cet intérieur d'îlot et de cette zone de sport de plein air ;
- L'augmentation, dans une certaine mesure, du nombre d'emplacements de parkings :
 - peut se justifier par l'attrait de ce centre très spécifique, unique dans la commune, la Région de Bruxelles-Capitale 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 à proximité directe du ring autoroutier, le trafic entre celui-ci et le centre de plongée n'étant pas de nature à exercer une forte pression sur les quartiers environnants
 - peut se justifier pour accompagner l'activité d'hébergement (70 lits maximum), à caractère accessoire par le confort qu'elle offre, en complément de l'activité principale, et proposée en raison de l'essor du centre et des possibilités de stage qu'il offre
 - peut se justifier par la spécificité de la pratique sportive spécifique de ce centre, dont les utilisateurs peuvent être chargés de matériel lourd et encombrant, nécessaire à la pratique du sport de plongée,
 - ne peut se faire qu'en étant proactif dans la promotion de l'usage des transports publics et 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 ;
 - peut être acceptée en raison de son traitement paysager et d'aires perméables, aménagement réversible et complémentaire à la zone de sport de plein air :
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13.a.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) :
 - 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 a été 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'une éolienne peut participer à la signalétique de cet équipement qui veut s'inscrire dans les objectifs de développement durable, par son implantation en recul par rapport à l'emblématique « rond-point des Menhirs »
 - l'éolienne proposée dans la demande modifiée a été limitée en termes de hauteur et de diamètre d'hélice, mais reste cependant imposante dans le paysage urbain des lieux ;
- 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 aménagement aisément réversibles ;
 - L'aménagement paysager de la deuxième moitié du site à des fins de parcours de santé s'inscrit dans le plein développement de cette zone de sport de plein aire et répond au bon aménagement des lieux
- 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 et le permis d'environnement a été délivré
- 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 à l'échelle d'une enseigne de zoning commercial ne se justifie pas ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du RRU, la toiture du bâtiment principal du centre de plongée peut ne pas être traitée en toiture verte car elle est couverte de panneaux solaires qui assurent les objectifs de développement durable du projet et répond au bon aménagement des lieux ;

- En ce qui concerne l'accès au site, via la rue Zwartebeek, cet accès fait partie du sentier vicinal piétonnier n° 69 dont il s'indique d'assurer la pérennité et de supprimer toute possibilité de liaison carrossable au site par cet endroit;

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 :

- Supprimer la rehausse d'un niveau (extension à destination d'hébergement) et limiter en conséquence :
 - la capacité d'hébergement en la réduisant de 20 lits
 - la hauteur de la « tour » en conséquence,
- Examiner l'opportunité de limiter la hauteur de l'éolienne en conséquence
- Supprimer les emplacements 99 à 101 du parking au profit d'un aménagement paysager avec essences ;
- Modifier l'implantation des wagons, du nouveau bassin extérieur et du nouveau bâtiment en indiquant clairement et de manière cotée, l'assiette du chemin vicinal n°69 et de sorte à maintenir au minimum 2 mètres de recul par rapport à l'assiette du chemin, avec pose d'une haie pour assurer l'intimité des utilisateurs (en se mettant en relation avec le Service technique de la Voirie pour son implantation exacte)
- Présenter un plan paysager de l'ensemble de la parcelle, densifier les plantations du parking et préciser les essences de plantations... (parcours de santé, les haies, les arbres) ;
- Concevoir et gérer le parcours de santé dans une optique qui favorise la biodiversité ;
- Supprimer, en façade avant du bâtiment principal, toute superficie de signalétique commerciale
- Maintenir la signalétique commerciale par le panneau publicitaire,
- Déplacer les panneaux solaires thermiques afin de donner un véritable espace extérieur de qualité devant les wagons destinés à l'hébergement ;
- Supprimer toute possibilité de liaison carrossable via la rue Zwartebeek et l'indiquer sur les plans

Conditions de mise en œuvre à inscrire dans le permis

Présenter un plan de déplacement aux utilisateurs, relatif aux différents types d'utilisateurs 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

Respecter l'avis SIAMU ;

Créer le parcours santé avant la mise en service de la fonction d'hébergement des wagons

Eradiquer la renouée du Japon présente sur les côtés du parking

Avis FAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.