

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

ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

Monsieur le Bourgmestre,  
Mesdames et Messieurs les  
Echevins,  
Maison Communale d'UCCLE  
1180 BRUXELLES

Par courriel : [urbenv@uccle.be](mailto:urbenv@uccle.be)  
[marc.cools@uccle.be](mailto:marc.cools@uccle.be)

Le 8 juin 2015

Monsieur le Bourgmestre,  
Mesdames et Messieurs les Echevins,

NEMO 33 - Demande de permis d'urbanisme 16-41922-2014

Notre association tient à formuler une réserve importante sur cette nouvelle demande de permis. Certes, la demande est améliorée à nos yeux, et nous tenons aussi à dire que certains d'entre nous ont eu d'excellents contacts avec la personne du demandeur.

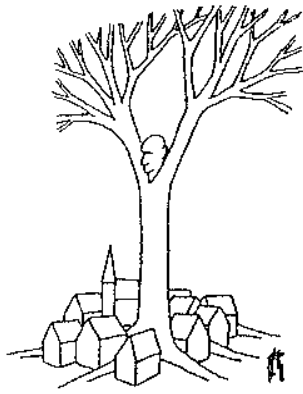
Plusieurs aspects du dossier sont préoccupants mais celui de la **fonction hôtelière** pose réellement problème.

Dans le n° 83 de mars 2015 de notre périodique « La Lettre aux Habitants » (p.7), notre association écrivait ceci :

« Le centre de plongée bien connu **Némo33**, situé aux confins de la commune d'Uccle à la limite de Drogenbos, est, peu de monde s'en doute, implanté en zone de sports et de loisir de plein air. La réglementation en la matière est très claire : Ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations.<sup>1</sup> En principe, ces zones ne sont même pas habilitées à accueillir des infrastructures sportives couvertes (piscines, hall multisports...). Rigoureusement, ces infrastructures devraient être construites parmi les « zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ». Ceci étant, le permis accordé à Némo33 date de 2000 alors que le PRAS n'a été adopté que l'année d'après, en 2001. Pourquoi dès lors avoir maintenu, lors de l'élaboration du PRAS, l'affectation du terrain de Némo33 en « sport et loisir de plein air » et non pas en « équipement » ? D'autant plus que très vite le permis accordé ne semblait plus satisfaire suffisamment le gestionnaire du site puisqu'il s'autorisa - sans la

---

<sup>1</sup> « Les zones de sports, généralement constituées d'étendues de gazon, doivent conserver un cadre de plantations ou y être intégrées. Les travaux qui y sont permis correspondent à ceux nécessaires à l'affectation de la zone, c'est-à-dire qu'ils sont limités : - aux installations de détente et de promenade, tels les sentiers, les bancs... ; - aux installations de terrains de sports ; - aux billetteries, tribunes, vestiaires ; - aux installations nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces, au gardiennage et au stockage de matériel et marchandises y destinées ». source : Farde publiée par le Ministère de la Région de Bruxelles Capitale à la suite de la publication du PRAS.



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

ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

*moindre permission - à étendre ses infrastructures (terrasse, restaurant, parkings) en vue d'attirer une plus large clientèle que les seuls plongeurs.*

*Et voici que maintenant, en 2015, outre la demande de régularisation de toutes les infractions urbanistiques commises, Nemo 33 sollicite l'autorisation d'exploiter en plus d'une nouvelle piscine de 40 m. de profondeur, une structure hôtelière de plus de 226 lits (!), 146 places de parkings et de construire deux grandes éoliennes.*

*Certes, la Commission de Concertation du 11 février 2015 a considéré le nombre, la superficie et le gabarit des interventions projetées comme étant démesurés. Bien sûr, elle a réclamé une réduction significative de l'ampleur du projet (en limitant par exemple le nombre de lits à maximum 60). Elle n'a néanmoins nullement remis en cause le programme projeté qui se profile pourtant de plus en plus vers une sorte de parc d'attractions commercial. Force est de considérer que les équipements de Nemo33 ne constituent plus du tout l'accessoire nécessaire à l'exploitation d'un complexe sportif de plein air. Dans ce sens, l'avis favorable sous conditions remis par la Commission de Concertation est contradictoire à la position qu'elle a prise dans le dossier ASPRIA à Boitsfort. Ceci dit, vu l'importance des modifications réclamées, elle a ordonné une nouvelle enquête publique. Suspense donc ! »*

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.

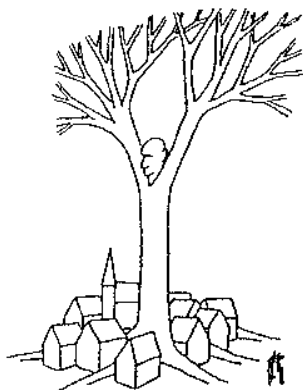
Si notre association comprend le souhait de l'exploitant, elle met en garde contre le risque très réel de la création d'un précédent. Il est clair que si un permis est ici accordé, tous les autres terrains de sport seront en danger. Comment refuser là ce qu'on aurait accepté ici ?

Le demandeur se défend – verbalement – en disant qu'il 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.

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.

La Commission de Concertation doit rendre un avis en s'en tenant aux règles urbanistiques. Faire prévaloir d'hypothétiques considérations liées à l'économie et à l'emploi serait violer le droit. En cas de recours, le Conseil d'Etat rétablirait la primauté de la seule règle du PRAS.

Nous ne voyons pas de quelle manière, dans la perspective d'accéder à la demande pour des motifs propres à ce dossier particulier, un permis d'urbanisme pourrait être accordé sur cet aspect hôtelier sans que ce dossier ne devienne un précédent dont les promoteurs immobiliers s'empareraient.



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

ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

Que l'exploitant promette de ne pas faire de la publicité pour attirer dans son hôtel et dans son restaurant un public étranger à la plongée, ou que le permis n'autorise qu'une exploitation limitée aux plongeurs, qu'adviendra-t-il s'il enfreint sa promesse et le permis ? Rien, il sera pratiquement impossible de revenir sur ce qui aura été octroyé. Et n'oublions quand même pas que l'exploitant a déjà largement enfreint les limites du permis antérieur ...

Un second point soulève aussi une question de principe : c'est celui du **parking**. Même sans nouveau parking, le terrain est déjà bâti à concurrence des 20% maximum autorisés dans une zone de sport. Or la demande d'un nouveau parking aurait pour conséquence que le terrain serait bâti à raison de 36%. Certes, l'exploitant affirme qu'il s'agit d'un revêtement drainant. L'argument est intéressant mais il n'en reste pas moins qu'il sera loin d'être totalement perméable et que donc les 20% seront dépassés.

Merci de bien vouloir joindre la présente lettre au dossier et de noter que notre association sera représentée à l'audience du 24 juin.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de nos sentiments très distingués,

Pour l'ACQU, son vice président Denys Ryelandt.