

Séance du 19 décembre 2012 / Zitting van 19 december 2012  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 210/12 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-40674-2012  
Situation : Avenue Legrand, 96  
Demandeur : TROYEE LUX sprl  
(l'ouverture d'un commerce de type vidéo-shop)
  
- 2) 209/12 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-40732-2012  
Situation : Rue de la Mutualité, 112  
Demandeur : Madame Anne VERMAST  
(la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale)
  
- 3) 208/12 - Demande mixte de certificat d'urbanisme n°12/1 - 2012  
et certificat d'environnement classe 1B dossier n° 8932  
Situation : Rue Edith Cavell, 32  
Demandeur : CHIREC asbl (Messieurs El Haddad et Fastrez)  
(la transformation et le changement d'affectation de l'hôpital en polyclinique et ensemble de logements aux étages ainsi qu'une zone commerciale et une zone destinée aux équipements au rez avec parking couvert de 175 + 115 places)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 19/12/2012**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-40674-2012- Enquête n° 210/12**  
**Demandeur :Troyee LUX SPRL**  
**Situation : Avenue Legrand 96**  
**Objet : Ouverture d'un commerce de type vidéo-shop**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40674-2012 introduite le 16/08/2012 par la SPRL Troyee LUX c/o Monsieur Ahmed Nur, et visant l'ouverture d'un commerce de type « vidéo-shop » sur le bien sis avenue Legrand, 96;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant : (RCU) Art. 149 du Règlement Communal d'Urbanisme : ouverture de certains commerces ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2012 au 03/12/12 inclus , et l'absence de réclamations ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé d'un dossier complet a été émis en date du 13/11/2012 ;

Vu l'avis du Service de l'Economie Uccloise ;

Considérant que l'exploitant a déjà émis à plusieurs reprises le souhait de prolonger son activité de type « alimentation générale » aux horaires de nuit ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerces et logements aux étages, ainsi que de belles maisons de maître plus anciennes et présentant de belles qualités architecturales;
- L'avenue Legrand comprend quelques commerces proches de la Chaussée de Waterloo et ensuite de nombreuses maisons unifamiliales et des immeubles de logement ;
- L'immeuble mixte de la demande, de gabarit R+1+mansart, comprend un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;
- Le commerce comprend, au rez, deux pièces en enfilade d'environ 36 m<sup>2</sup>. Les caves sont accessibles au commerce ;
- Les logements supérieurs disposent d'un accès séparé du commerce ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- porte sur le changement d'affectation de commerce « d'alimentation générale » en vidéo-shop ;
- présente dans la première pièce, où se situent le comptoir et les rayonnages de DVD et cassettes vidéo, des frigos pour boissons fraîches;
- conserve dans l'organisation du magasin, telle que présentée en plan, la totalité de la seconde pièce à des fins de commerce et d'alimentation ;
- étend l'activité de rayonnage de DVD et vidéos dans les sous-sols ;
- intègre au sous-sol avant un espace de stockage et de repos, sans commodité et éclairée par un soupirail ;

**6 : Motivation sur la demande**

Vu la note explicative jointe à la demande ;

Vu les explications données en séance par le demandeur ;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Les locaux de la demande et la disposition proposée ne permettent pas au commerce de disposer d'un choix suffisant de cassettes pour assurer son activité économique principale ;
- L'immeuble de la demande se situe très proche du coin avec la chaussée, et son centre commercial ;
- Il n'y a pas d'autre commerce de ce type (DVD et vidéo) dans le quartier et une partie de la future clientèle de ce commerce pourrait être locale et s'y rendre à pied ;

Considérant qu'au regard des mesures de publicité et de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- L'ouverture de certains commerces tels ceux de nuit et les vidéos-shop (article 149 du Règlement Communal d'Urbanisme) ne peut s'envisager qu'en vidéo-shop à l'exclusion de toute autre activité, et moyennant de nouveaux aménagements tels que décrits ci-après :
  - Modifier le plan du rez-de-chaussée en étendant les rayonnages de DVD et vidéos à la pièce arrière et en y supprimant toute autre activité commerciale ;
  - Supprimer le local repos, non habitable, au sous-sol et l'utiliser à des fins de stockage uniquement ;

### **7 : Conditions de modification de la demande amendée 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 :

- Modifier le plan du rez-de-chaussée en étendant les rayonnages de DVD et vidéos à la pièce arrière et en y supprimant toute autre activité commerciale ;
- Supprimer le local repos, non habitable, au sous-sol et l'utiliser à des fins de stockage uniquement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet, dans sa globalité, est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que les aménagements commerciaux sont améliorés et répondraient aux besoins de ce type de commerce, tout en empêchant toute utilisation de commerce d'alimentation ou tout usage de nuit ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sur les constructions environnantes est diminué.

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 19/12/2012**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-40732-2012- Enquête n° 209/12**

**Demandeur : Madame VERMAST Ann**

**Situation : Rue de la Mutualité 112**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40732-2012 introduite le 10/10/2012 par Madame VERMAST Ann et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Rue de la Mutualité 112 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – application de l'art. 153 § 2. Al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2012 au 03/12/2012 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/10/2012 : dépôt de la demande ;

09/11/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/11/2012 au 03/12/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

19/12/2012 : séance publique de la Commission de concertation et avis ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé le long de la rue de la Mutualité, à mi-hauteur ;
- Le bâtiment compte des annexes, à l'instar des habitations voisines. L'annexe du rez-de-chaussée est très profonde et s'étend principalement le long de la mitoyenneté de gauche ;
- La cuisine, installée en about d'annexe, est très exiguë ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la prolongation de l'annexe sur 1 mètre de profondeur pour permettre l'installation d'un espace petit déjeuner. Cette extension s'opère dans les limites de l'auvent existant et demeure en retrait de pratiquement 3 mètres de la mitoyenneté de droite ;
- ouvre l'extension sur le jardin par une large baie vitrée d'angle ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- L'extension est minime et s'opère dans les limites de l'auvent existant ;
- Cette extension permet l'aménagement d'un espace petit déjeuner ouvert sur le jardin ;
- Le projet ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
- Le jardin est très profond, au-delà des constructions ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut s'envisager.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 19/12/2012**  
**objet n°3**

**Dossier CU12/1- 2012 - Enquête n°208/12 Permis mixte CE n°8932**

**Demandeur : CHIREC A.S.B.L.**

**Situation : Rue Edith Cavell 32**

**Objet : la transformation et le changement d'affectation d'un site hospitalier en un ensemble mixte comportant un parking souterrain, des locaux techniques et de dépôt, une polyclinique, une affectation commerciale et d'équipement au rez-de-chaussée ainsi qu'un un ensemble de logements aux étages.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°12/1- 2012 introduite le 06/01/2012 par l'A.S.B.L. CHIREC, c/o Messieurs Philippe El Haddad et Roland Fastrez,

Considérant que la demande vise la reconversion d'un important centre hospitalier en milieu urbain sur le bien sis rue Edith Cavell, 32, par sa transformation et son changement partiel d'affectation, comme suit:

- le maintien d'une activité médicale sous forme d'une importante polyclinique,
- une affectation commerciale,
- une affectation d'équipement,
- un ensemble de logements aux étages ainsi qu'une zone commerciale et une zone destinée aux équipements au rez sur le bien sis rue Edith Cavell 32;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que la demande revêt un caractère mixte avec la demande de certificat d'environnement de classe 1 A n° 8932, (rubrique 224) pour un parking couvert de plus de 200 places ;

Considérant que la demande est soumise à étude d'incidences car elle répond aux critères de l'annexe B, rubriques 18 et 20 du CoBAT

**2 : déroulement de la procédure**

06/01/2012: dépôt de la demande,

20/02/2012 : accusé de réception d'un dossier incomplet

22/06/2012 : dépôt des compléments,

18/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

20/09/2012 : envoi de la note préparatoire à l'étude d'incidences à l'Administration de

l'Aménagement du Territoire et du Logement,

03/09/2012 : réunion du comité d'accompagnement de l'étude d'incidences et rédaction du projet de cahier des charges,

16/10/2012 : demande de la cellule d'incidences de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de soumettre le projet de cahier des charges aux mesures particulières de publicité en application de l'article 130 du CoBAT

19/10/2012 : réception de cette demande de mise à l'enquête par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

19/11/2012 au 03/12/2012 : enquête publique sur le projet de cahier des charges

**3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

Considérant qu'outre les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation requis par l'étude d'incidences, les mesures particulières de publicité seront également requises sur la demande éventuellement amendée après étude d'incidences, pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de bâtisse ;
- application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant)

- application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements et en commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2012 au 03/12/2012 inclus sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences, le nombre et la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Un grand nombre d'habitants du quartier avance des craintes quant aux aspects suivants:

- Le programme:
  - ils s'opposent au projet en raison du non-respect du Plan régional d'affectation du sol en ce qui concerne les affectations. Normalement le logement devrait y être autorisé que s'il est accessoire de la fonction d'équipement: Ce n'est pas le cas avec ce projet puisqu'il prévoit une fonction logement et commerce largement dominante.
  - Un habitant s'oppose au déplacement de l'hôpital à Delta ainsi qu'à la transformation et au changement d'affectation du site de l'hôpital même. Les personnes voulant visiter les patients hospitalisés devront faire de longs et pénibles trajets jusqu'à Delta. Pourquoi ne pas plutôt implanter les logements, bureaux et commerces sur le site de Delta ? Il fait remarquer que c'est surtout le promoteur qui y gagne dans cet énorme projet.
  - Le nouveau projet de logement SDRB risque de paupériser le quartier et y entraîner l'insécurité;
  - L'implantation : le traitement de l'intérieur d'îlot n'est pas clair : en axonométrie on voit une zone verdurée mais le dossier parle de parking.
  - La densité de 179,28 logements à l'hectare est fort excessive: la taille des affectations secondaires bien trop importante. Les habitants demandent un meilleur équilibre, notamment en prenant cet élément en compte dans le cahier des charges.
- Les gabarits:
  - les habitants demandent que toute dérogation aux prescriptions du Plan régional d'affectation du sol soit dûment motivée au nom exclusivement de l'intérêt général.
  - Ils estiment que la demande d'augmentation de volume est totalement injustifiée (L'ajout d'étages habitables sur toutes les ailes), vu le gabarit actuel du bâtiment déjà hors normes par rapport aux gabarits moyens du quartier.
  - Les habitants trouvent qu'il convient de profiter de la réaffectation de la clinique pour limiter la hauteur du bâtiment à celle de son origine c'est-à-dire sans le local technique très massif, octroyé à l'époque suite à une dérogation d'urgence.
- La mobilité :
  - les habitants craignent une dégradation de la qualité de vie par l'accroissement du trafic automobile lié au parking et à l'arrivée de personnes supplémentaires (habitants ou fréquentant le quartier).
  - Ils estiment que l'étude d'incidences devrait se baser sur des chiffres actuels, avec un comptage critique et affiné de l'ampleur du trafic dans le voisinage mais aussi de son origine, et donc l'ampleur du flux généré par la clinique elle-même. La note du projet concernant la situation projetée du trafic prévoit une diminution du trafic d'un tiers. Or les données sur lesquelles la note se base sont floues et contestables: l'analyse des chiffres donnés dans le dossier fait apparaître une carence de 100 emplacements pour le personnel de la clinique; Les chiffres du rapport parkings/nouveaux logements sont disproportionnés et les problèmes de stationnement ne feront qu'empirer.
  - Le domaine social et économique : l'étude d'incidences doit accorder plus d'importance à l'impact économique du quartier suite au départ de la clinique. Le centre commercial projeté tuerait l'ambiance conviviale du quartier et ses commerces de proximité ;
  - La gestion des eaux : le projet ne devrait pas se contenter de la situation existante concernant ce sujet, mais devrait en profiter pour améliorer les systèmes de gestion des eaux, suite à une étude comparative des incidences.
  - La faune et Flore : la note sur le sujet fait preuve d'une méconnaissance totale des enjeux de la biodiversité en ville. La faune et la flore ne sont envisagés que sous un angle de nuisance. Une étude d'incidence pourrait étudier les possibilités de développer la biodiversité sur ce site.
  - L'affectation commerciale : la création d'un espace commercial de 1650m<sup>2</sup> est énorme et affecterait les commerces de quartier qui fonctionnent bien. Le projet prévoit des commerces de petites tailles. Or sur une superficie de 1649m<sup>2</sup> on peut

- s'attendre plutôt à une galerie commerçante, ce qui ne correspond pas au prescrit du Plan régional d'affectation du sol en zone d'équipement.
- Le parti architectural: les façades actuelles n'ont aucun intérêt architectural. Un projet de cette envergure devrait être exemplaire en termes de développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures vertes, récupération des eaux de pluie, etc). Les étages techniques doivent disparaître avec leurs émissions sonores permanentes.
  - Les problèmes de gestion du projet: quid des poubelles pour 100 logements ?
  - La procédure :
    - La dérogation à l'article 6 du Règlement Régional de l'Urbanisme (hauteur des toitures) n'a pas été soumise à enquête;
    - La note préalable à l'étude d'incidences n'est pas complète;
    - Son contenu ne comprend pas de calendrier de réalisation, de proposition peb, d'esquisses de solutions de substitutions et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement, la description des principales mesures pour éviter, réduire ou supprimer les incidences négatives du projet et du chantier, des propositions relatives au contenu du cahier des charges de l'étude d'incidences, et au choix du chargé d'étude;
    - Le nombre de places de parking n'est pas clair
    - Le projet s'appuie sur l'illusion que les rez libéraux seront utilisés par les habitants des nouveaux logements situés aux étages et n'entraînera pas une augmentation des déplacements. En calculant le temps des consultations et la possibilité d'y installer jusqu'à 3 médecins (16 surfaces professionnelles de 70m<sup>2</sup> chacune), le nombre possible de déplacements des médecins et de visiteurs est fortement augmenté (soit 64, 128 ou 192 visiteurs /heure et non 288/jour tel que décrit).
    - le libellé de l'objet des mesures particulières de publicité et de la Commission de concertation prête à confusion puisque c'est le cahier des charges de l'étude d'incidences qui est à l'enquête et non la demande de CU et CE ;
    - le demandeur Chirec asbl est une personne morale de droit public, or cette asbl n'est pas reprise dans l'arrêté du Gvt du 24/06/1993. Est-on dans les conditions de l'article 175 du CoBAT.
    - Un habitant demande un approfondissement de l'étude d'incidences sur les points suivants : la densité bâtie et la densité de logements ; l'affectation des parkings ; la conformité de l'offre de stationnement avec le Plan IRIS II et avec le Plan Régional de Stationnement ; élargir le périmètre d'étude de la desserte en transport en commun à un rayon de 600 mètres autour du site de la demande ; intégrer les ICR dans l'analyse ; déterminer les conditions minimales en matière de stationnement vélo ; la typologie des commerces envisageables à cet endroit ; conforter l'activité commerciale du liseré ; clarifier l'affectations de certaines maisons qui semblent utilisées pour des activités annexes à l'hôpital ; préciser les types d'équipements d'intérêt collectif nécessités par le projet ;évaluer la situation actuelle du logement public dans le quartier;
    - Il serait intéressant que la commune d'Uccle offre la possibilité de consulter par internet les documents liés aux avis d'enquête publique (facilité de communication et diminution de pollution puisqu'il ne faudrait plus se déplacer).

#### **4 : Description Sitex**

Considérant que l'étude d'incidences va porter sur un îlot et un quartier dont les caractéristiques font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement : seules la rue Vanderkindere et la rue Edith Cavell comporte un noyau commercial de quartier, qui s'est fortement développé en raison des expansions successives de la Clinique Cavell, actuellement CHIREC ;
- Le Centre hospitalier actuel sur lequel porte la demande occupe la quasi-totalité de l'îlot compris entre les rues Edith Cavell, Vanderkindere, Général Lotz et Marie Depage, à l'exception d'environ 10 maisons et immeubles implantés rue Vanderkindere, depuis le coin de la rue Edith Cavell et jusqu'à l'immeuble E jouxtant l'entrée des urgences, proche du coin Vanderkindere/Lotz ;
- Il a fait l'objet d'une trentaine de permis d'urbanisme consécutifs, délivrés depuis 1921, au fur et à mesure du développement de l'institution :

- Le bâti existant, que la demande divise en 5 parties renseignées A, B, C, D et E aux plans, diffère donc selon les époques de construction et est réparti comme suit selon leur localisation :
  - Le bâtiment le plus important (A aux plans)
    - est implanté à l'alignement de la rue Edith Cavell,
    - est composé d'un socle principal avec un gabarit de R+4 étages,
    - se prolonge, en recul de la façade principale, sous forme d'une tour d'un gabarit de R+9 étages pour sa partie centrale,
    - comporte en plus des étages en recul qui abritent les installations techniques de la tour, et qui culminent au gabarit de R+11 étages,
    - est flanqué, çà et là, de volumes de gabarits intermédiaires ((R+1, R+4, R+5), dont l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage, bâti en R+1,
    - comprend l'accès principal du site, à la rue Edith Cavell,
    - L'aile implantée à l'alignement de la rue Marie Depage (B aux plans), présente un gabarit R+5, avec une partie technique de faible emprise, de gabarit R+6, en recul de la façade principale mais à fleur de la façade arrière ;
    - L'aile implantée à l'alignement de la rue Général Lotz (C aux plans) présente un gabarit de R+4 ;
    - L'aile implantée à l'alignement de la rue Vanderkindere (E aux plans) :
      - présente un gabarit R+3,
      - est implantée en mitoyenneté droite d'une maison de gabarit R+2+toiture à versants ;
      - forme également l'angle de la rue avec la rue Général Lotz,
      - comporte un accès pour les livraisons et véhicules de secours, ainsi qu'un accès vers un parking souterrain
  - Ces 4 bâtiments du front bâti de l'îlot sont complétés par des bâtiments (D aux plans) en intérieur d'îlot de gabarit rez-de-chaussée, accessibles par une cour couvrant les parkings et des sous-sols à usage technique ou médical (quartier opératoire)
  - Il en résulte une forte emprise du bâti sur le site (5138,9m<sup>2</sup> d'emprise et 6240 m<sup>2</sup> minéralisé pour 6240m<sup>2</sup> de terrain)
  - Le complexe comporte plusieurs niveaux de sous-sols, dont un parking (5 niveaux à l'angle de la rue Général Lotz et de la rue Vanderkindere, et 3 niveaux en intérieur d'îlot affectés à la clinique et à ses activités.
- Les gabarits contigus et faisant face à ceux du centre hospitalier sont nettement moindres :
  - Ceux des immeubles rue Edith Cavell face à l'aile A présentent des gabarits variables entre R+2 et toiture et R+2+toiture de type « Mansart » ;
  - Ceux des immeubles contigus à l'aile E et en face de celle-ci rue Vanderkindere présentent des gabarits variables de R+1+toiture à R+3+toiture ;
  - Ceux des immeubles face à l'aile C rue Général Lotz présentent des gabarits de R+3 et R+4étages ;
- L'affectation actuelle principale du complexe est le centre hospitalier, avec en guise de fonctions accessoires son restaurant/caféteria ainsi qu'un un espace de self banking;
- Les environs immédiats du projet sont essentiellement occupés en logements, avec seulement des rez-de-chaussée affectés en commerce, dans les rues Edith Cavell, Stallaert et Vanderkindere ;
- En ce qui concerne la mobilité et l'accessibilité du site :
  - Le quartier est traversé par une ligne de bus de la STIB (n°60) passant devant l'entrée principale du centre ;
  - L'avenue Churchill toute proche (environ 150 mètres) est parcourue par les lignes de tram 3 et 7 de la STIB à grande fréquence et reliant le quartier tant au centre de la ville qu'à sa périphérie Est ;
  - A une distance un peu plus importante du site, mais toujours à portée d'un trajet piéton limité :
    - les lignes de tram 4 et 92 de la STIB, qui passent par la place Vanderkindere, desservent également le site du côté ouest ;
    - La ligne de bus 38 de la STIB qui passe avenue Churchill entre la rue Ernest Gossart et le bois de La Cambre dessert également le site du côté est ;



- En matière de mobilité et de parking, le quartier est cependant déjà saturé en raison :
  - De l'importance de la clinique actuelle et de sa fréquentation par la patientèle,
  - du caractère commercial de la rue Vanderkindere
  - de la présence d'équipements environnants (cabinets privés, école,...)
  - du nombre limité et du coût dissuasif du parking souterrain existant pour le centre hospitalier,
  - du parcellaire ancien et de la typologie du bâti, qui s'est prêté et se prête encore à la création de plusieurs entités de logements dans un même immeuble, sans toutefois pouvoir offrir aux habitants une possibilité de parking ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande mixte de certificat d'urbanisme et de certificat d'environnement telle qu'introduite et soumise à étude d'incidences porte sur:

La reconversion du programme du centre hospitalier comme suit :

- Le maintien d'une affectation d'équipement sous la forme :
  - d'une polyclinique implantée dans le socle de « la tour » (bâtiment A), partiellement au rez-de-chaussée, aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup> étage et en partie au 4<sup>ième</sup> étage, pour un total de 9.077m<sup>2</sup> et moyennant :
    - une rehausse du volume d'angle au coin de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage ,
    - la construction de la dent creuse à gauche du socle de « la tour »
  - de 16 cabinets médicaux, soit une superficie de 1.103m<sup>2</sup> implantés dans les ailes B et C. A noter que cette superficie apparaît avec une affectation de commerce au plan n°27/42, indice 0B ;
- Une affectation de 110 logements soit une superficie de 16.693 m<sup>2</sup> répartis aux étages de tous les bâtiments, avec augmentation des volumes bâtis des ailes A, B, C et E ;
- Une zone de dépôt de 5.765 m<sup>2</sup>, dont la répartition par affectation n'est pas définie ;
- Une affectation commerciale au rez-de-chaussée à l'alignement de la rue Edith Cavell, soit 1.649,1m<sup>2</sup>, situés principalement dans l'aile A qui comprend actuellement l'accès aux personnes à mobilité réduite de l'entrée principale de la clinique, rénovée récemment ;
- La démolition de certaines annexes en intérieur d'îlot, de gabarit rez-de-chaussée ;
- La reconversion des étages techniques (10<sup>ième</sup> et 11<sup>ième</sup> étages) en logements, avec extension de leur surface et diminution des reculs existants par rapport aux plans principaux des façades de « la tour » ;
- L'agrandissement des parkings en sous-sols sur un total de 5 niveaux, soit un total de 276 places renseignées aux plans (soit 71 au niveau -1, 71 au niveau -2, 80 au niveau -3, 27 au niveau -4 et 27 au niveau -5), ainsi que 110 places pour vélos ;
- L'agrandissement de la capacité de parking dans les 3 niveaux de sous-sol en intérieur de l'îlot et l'organisation différenciée des entrées/sorties, soit l'entrée via la rue Marie Depage et la sortie rue Général Lotz ;

Considérant que les superficies renseignées aux plans sont les suivantes :

- 12.486,4 m<sup>2</sup> de parking souterrain (276 emplacements)
- 9.077,8 m<sup>2</sup> d'équipement (polyclinique)
- 1.103,4 m<sup>2</sup> d'équipement (16 unités à vocation médicale) ou de commerce,
- 1.649,1 m<sup>2</sup> de commerce,
- 16.702,8 m<sup>2</sup> de logements (110 unités), soit une moyenne de 151,8 m<sup>2</sup> par logement, en ce compris les espaces de circulations et de rangements situés hors des logements proprement dits.
- 5.764,4 m<sup>2</sup> de locaux techniques, réserves,

Soit un total de 46.783,9 m<sup>2</sup> bâtis, en sous-sol ou hors sol,

Considérant que les plans renseignent des démolitions à raison de 734,5 m<sup>2</sup> et des nouvelles constructions à raison de 1.051,30 m<sup>2</sup>, soit un solde positif de 316,8 m<sup>2</sup> de nouvelles constructions, alors que le cadre IV du formulaire de demande renseigne quant à lui une augmentation de surface bâtie de 2.296,8m<sup>2</sup>.

Considérant que le total des superficies proprement dites des logements renseignées aux plans est de 12.464 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 113,20 m<sup>2</sup> par logement ;

Considérant qu'il en découle, par logement, une surface de 38,60 m<sup>2</sup> d'espaces servants extérieurs, soit 24,4% de la surface moyenne de 151,8 m<sup>2</sup> précitée ;

Considérant qu'en matière de stationnement, la superficie renseignée de 12.486,4 m<sup>2</sup> pour 276 emplacements se répartit à raison de 45,2 m<sup>2</sup> par emplacement, soit 67,8 m<sup>2</sup> pour chaque appartement à raison d'1,5 emplacement de stationnement par logement ;

Considérant qu'il en découle un solde de 111 emplacements pour toutes les activités autres que le logement (11.830 m<sup>2</sup> au total de la polyclinique, des commerces et équipements, sans compter les dépôts et locaux techniques) ;

Considérant qu'au total, c'est donc 106,4 m<sup>2</sup> de surface accessoire qui est affectée à chaque logement, soit 94% de la surface moyenne d'un appartement ;

Considérant que ce ratio pose question quant au parti d'un projet dont la densité bâtie est déjà de loin supérieure à celle des îlots environnants et dont le volume actuel est une entrave au bon ensoleillement de l'intérieur de l'îlot,

Considérant que le parti proposé pose d'autant plus question que la demande vise à augmenter les volumes bâtis par une rehausse des gabarits au Sud et à l'Ouest ;

## **6 : Motivation**

Considérant que l'objet de l'analyse actuelle porte sur les éléments du cahier des charges préalable à l'étude d'incidences du projet ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes à prendre en compte pour la suite de l'étude et la rédaction du cahier des charges de l'étude d'incidences, et notamment afin d'étudier des alternatives d'affectation, de bâti, voire de parti architectural :

### **En ce qui concerne le programme, la densité et les gabarits:**

- Il y a lieu d'adapter le programme avec le prescrit de la zone d'équipement du PRAS:
- L'affectation d'équipement doit en effet rester principale et l'étude d'incidences devra déterminer les possibilités de répondre à cette situation, notamment :
  - en prévoyant l'implantation d'autres équipements que ceux envisagés,
  - en envisageant notamment la création d'une crèche sur le site,
  - en étudiant la pérennité de l'équipement médical proposé
  - en spécifiant avec le demandeur l'avenir qu'il compte réserver aux affectations des autres immeubles contigus qu'il possède (rue Vanderkindere) et qui sont situés hors demande,
- L'étude d'incidence analysera et justifiera l'opportunité de la localisation et de l'importance des surfaces des locaux techniques et de dépôt aux 3 niveaux de sous-sol en intérieur d'îlot en les répartissant dans les surfaces d'affectations auxquelles elles se rapportent, voire en augmentant les possibilités de stationnement
- Le développement d'une zone de 16 cabinets médicaux privés (1103,4 m<sup>2</sup>, soit +/- 70m<sup>2</sup> par unité) en sus de la polyclinique nécessite une approche objective et fonctionnelle des incidences réelles inhérentes à ces activités, notamment :
  - en termes de partage de ces surfaces par plusieurs praticiens,
  - en termes de plages horaires d'occupation,
  - en termes de nombre de membres du personnel,
  - en termes de rotation horaire de patientèle,
  - en termes de mobilité induite et des besoins en parking ;
- l'affectation de logements proposée est illustrée sous forme de plans annexes (plans 01/04 à 04/04) illustratifs de « petits » appartements, « moyens » appartements, « grands » appartements et appartements improprement qualifiés « SDRB » ;
- l'étude devra spécifier le nombre de logements de chaque type et la pertinence éventuelle de créer des logements alternatifs ;
- elle implique des conditions de vie qui garantissent l'intimité de chacun, l'ensoleillement et des vis-à-vis adaptés à ce type d'affectation, et pourraient nécessiter en conséquence une adaptation des volumes bâtis existants ;
- Les types de commerces que pourrait accueillir le projet, voire les affectations alternatives possibles au rez-de-chaussée, et notamment la superficie prévue en commerce sur le coin des rues Cavell et Depage qui pourrait favorablement être affectée à une crèche, avec un accès à la cour jardin du site ;
- l'étude d'incidence veillera à la pérennité des commerces existants du quartier dans l'analyse de la demande et du type de nouveaux commerces à implanter sur le site, ainsi que leurs besoins objectifs en parking et en zone de déchargement; L'étude d'incidences développera l'analyse du maintien de l'accès PMR actuel de la clinique, comme accès unique aux

commerces, avec son impact par rapport à l'angle des rues Edith Cavell, Stallaert et Vanderkindere ;

- il y a lieu d'étudier la densité projetée par rapport :
  - A celle du quartier en regard des caractéristiques de la zone d'habitation contiguë à celle du projet ;
  - À l'importance des gabarits existants et projetés en fonction de leur affectation d'équipement et la présence des étages techniques sur le bâtiment A ainsi que les rehausses projetées sur les ailes B, C et E ;
  - A l'opportunité d'une démolition et reconstruction, totale ou partielle, doit être étudiée ;

#### **En ce qui concerne l'implantation :**

- L'étude d'incidences comprendra l'analyse des conséquences qui découlent de la promiscuité des espaces en intérieur d'îlot entre les ailes A et B et les conséquences y liées sur l'intérieur de l'îlot (ensoleillement) et l'opportunité de proposer des solutions alternatives ;

#### **En ce qui concerne le parti architectural :**

- L'étude abordera la possibilité de favoriser le plus possible les logements traversants ou bénéficiant de deux orientations de façades ainsi que l'ouverture d'un espace entre les volumes des ailes A et B, amenant la lumière à l'intérieur de l'îlot ;
- L'étude d'incidences comprendra un volet concernant les impacts des balcons, oriels et évidements du bâtiment, de sorte à définir l'enveloppe globale hors tout dans laquelle se développera tout volume faisant partie du projet qui sera introduit lors de la demande de permis d'urbanisme ;

#### **En ce qui concerne la mobilité :**

- La délimitation de la zone d'étude relative à la mobilité doit être étendue, non seulement pour prendre en compte d'autres transports en commun, mais également le trafic généré par d'autres équipements ou institutions qui ont un impact sur le quartier, dont notamment :
  - l'école communale de la rue Edith Cavell ;
  - l'école néerlandophone de la rue Général Lotz ;
  - le fait que la rue Edith Cavell constitue un axe prisé dans le transit nord-sud
  - la maison de repos « Le Sagittaire », (130 lits), implantée un peu plus loin dans la rue Vanderkindere ;
- La demande telle qu'introduite propose 276 emplacements de parking dont 165 destinés aux logements projetés, et un solde de 111 emplacements dont la répartition entre les différentes autres fonctions reste à préciser ;
- La demande telle qu'introduite propose une organisation des entrées et sorties du parking via une seule entrée rue Marie Depage et une seule sortie à l'angle de la rue Général Lotz,
- Le bien-fondé de cette option, ainsi que de l'option inverse et d'autres options de répartition des entrées et sorties sur les deux accès existants en fonction des emplacements afférents à chacune des activités, ainsi que leur impact sur le quartier, doivent être étudiés dans le cadre de l'étude d'incidences ;
- La polyclinique comprend 9.077m<sup>2</sup>, dont l'étude d'incidences doit prendre en compte les parkings nécessaires au personnel et à la clientèle ;
- Le projet indique l'implantation d'une surface commerciale, et l'étude devra :
  - aborder les livraisons, à gérer exclusivement en domaine privé
  - aborder conjointement le chargement des déchets de la fonction commerciale et de la polyclinique.
- En matière de transports publics, la prise en compte de l'accessibilité des fonctions projetées sur le site devrait être étendue au périmètre agrandi d'étude de la mobilité, en prenant en compte des lignes STIB de trams 92 et « navette » 4, ainsi que celle du bus 38 ;
- L'étude d'incidences devrait intégrer l'ICR n°6 et 7 ;
- L'étude d'incidence devrait notamment comporter un complément d'information sur le nombre de cabinets et de médecins qui vont utiliser cette zone afin d'en pouvoir analyser objectivement les réels besoins en parkings et la rotation horaire de leur clientèle ;
- Les 1.649m<sup>2</sup> de commerce doivent disposer d'un nombre de parkings adéquat (travailleurs et clientèle) ;
- L'étude d'incidences abordera à cet égard plusieurs scénarios tenant compte de commerces de types et de superficies différentes, dont la possibilité de livrer les petits commerces éventuels par les sous-sols.

#### **En ce qui concerne l'environnement :**

L'étude d'incidences devra développer plus profondément les aspects suivants :

- L'étude devra, en complément de l'étude en matière de livraisons, de déchargement, de

stockage et d'évacuation des déchets propres à chaque affectation, être étayée d'une évaluation de l'ampleur des déchets ménagers, commerciaux et hospitaliers que vont générer les activités projetées sur le site;

- L'emprise totale du bâti sur la parcelle et l'absence de zone de pleine terre justifie l'étude d'une verdurisation du site (jardins sur dalles de toitures, façades et toitures vertes, aire de jeux pour enfants)
- L'ampleur des surfaces bâties justifie que soit étudiée l'opportunité de placer des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques ;
- L'étude d'incidences sera attentive aux mesures à prendre pour minimiser les incidences liées au chantier et pour la prise en compte de la PEB ;

#### **En ce qui concerne le choix du bureau d'études**

- Le Bureau d'études AGORA, proposé pour la mission, dispose d'une agrégation en cours de validité (24/06/1999 au 24/06/2014) et réunit les compétences pour garantir la bonne fin d'une telle étude ;
- La Commission de concertation émet dès lors un avis favorable sur le choix proposé.

**L'enquête publique et les analyses ont montré la nécessité de modifier et de compléter le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences selon les remarques émises ci-avant, afin de permettre de déboucher sur le programme optimal et un parti architectural à développer dans la demande de permis d'urbanisme.**

**Moyennant les adaptations décrites dans le présent avis, la Commission de concertation émet un avis favorable sur le projet de cahier des charges.**

#### **En ce qui concerne la composition du comité d'accompagnement :**

La Commission de concertation arrête la composition du comité d'accompagnement aux instances suivantes :

##### **Membres effectifs :**

- Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Direction de l'Urbanisme
- Bruxelles-Environnement
- Commune d'Uccle

##### **Membres associés :**

- SDRB
- Bruxelles-Mobilité - Direction de la stratégie