

**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 ensemble de logements aux étages.

AVIS

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 m², soit +/- 70m² 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, orielles 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 9.077m², 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 1.649m² 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.