

**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**

### **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'ilot n'est pas clair : en axonométrie on voit une zone verdurisée 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 nuisibilité. 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).