

**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

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 (5138,9m² d'emprise et 6240 m² minéralisé pour 6240m² 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;